



TVA et hôtels : Règles applicables à la structuration

Jurisprudence publié le **06/08/2024**, vu **1671 fois**, Auteur : [François OUAIRY](#)

Les règles de TVA applicables aux hôtels sont spécifiques et nécessitent une attention particulière pour garantir la conformité fiscale.

Les bases de la TVA pour les hôtels

En général, les locations immobilières sont soumises à la TVA, selon l'article 261 D, 4° du Code général des impôts (CGI). Cependant, il existe des exceptions, notamment pour les locations à usage d'habitation, qui sont **exonérées**.

D'autres types de locations immobilières sont automatiquement soumises à la TVA, tels que :

- Les locations de locaux professionnels aménagés (magasins, ateliers, etc.).
- Les emplacements de stationnement de véhicules, sous certaines conditions.
- Certaines locations commerciales spécifiques.

Selon l'article 261 D, 4°-a et b du CGI, les hôtels et prestations hôtelières sont soumis de plein droit à la TVA dès lors qu'ils sont exploités de manière professionnelle. Cela inclut :

- **Les hôtels** et résidences de tourisme classés.
- Les villages de vacances classés ou agréés.
- Les prestations parahôtelières.

Le taux de TVA applicable est de 10% conformément à l'article 279 du CGI.

Structure typique des hôtels et implications TVA

En France, la majorité des hôtels suivent une structuration dans laquelle une société détient l'immobilier (murs de l'hôtel) et une autre société exploite l'activité hôtelière. Ce schéma facilite le refinancement et la cession de l'activité.

Il en résulte que différents régimes **de TVA sont applicables selon la destination des locaux**. Certaines sociétés font les frais de cette complexité.

Cas pratique : Jugement du TA de Nîmes

Une SCI propriétaire d'un bien hôtelier à Paris a loué cet hôtel à une société d'exploitation sans facturer de TVA. L'administration fiscale a procédé à des rappels de TVA, que la SCI a contestés.

Dans son jugement du 10 janvier 2024 (n°2103946), le tribunal administratif de Nîmes a précisé que :

- La nature civile de la location et l'absence de prestations de services commerciales n'affectent pas l'assujettissement à la TVA.
- Le caractère nu des locaux loués n'exempte pas de la TVA.
- Le fait que les parties n'aient pas prévu la TVA dans leur contrat est sans effet.

En conséquence, le tribunal a confirmé les rappels de TVA.

Conseils pratiques pour les exploitants d'hôtels

Les exploitants d'hôtels doivent être conscients que la location des murs destinés aux prestations hotellières est systématiquement soumise à la TVA. Cela implique que la société de détention peut déduire la TVA sur les acquisitions immobilières ou travaux.

Il est également inutile de formuler des lettres d'option TVA pour les locations d'hôtels, car elles sont de plein droit soumises à la TVA.

Toutefois, **il est crucial de ventiler correctement les différentes activités (hébergement, restauration, etc.) pour appliquer les bons taux de TVA et éviter les redressements fiscaux.**

Jurisprudence complémentaire : Conseil d'État du 28 novembre 2018

L'arrêt du Conseil d'État du 28 novembre 2018 (n°413526) avait illustré le risque de redressement fiscal en cas d'absence de ventilation.

Il a été jugé que les locaux destinés à l'exploitation d'un hôtel, même s'ils comprennent des parties affectées à d'autres usages (comme la restauration), **doivent être soumis au taux normal de TVA si le mode de facturation du loyer retenu par le bailleur ne permet pas de ventiler celui-ci entre les prestations de location au taux normal et celles au taux réduit.**

[Retrouvez ici une version plus détaillée de cet article.](#)