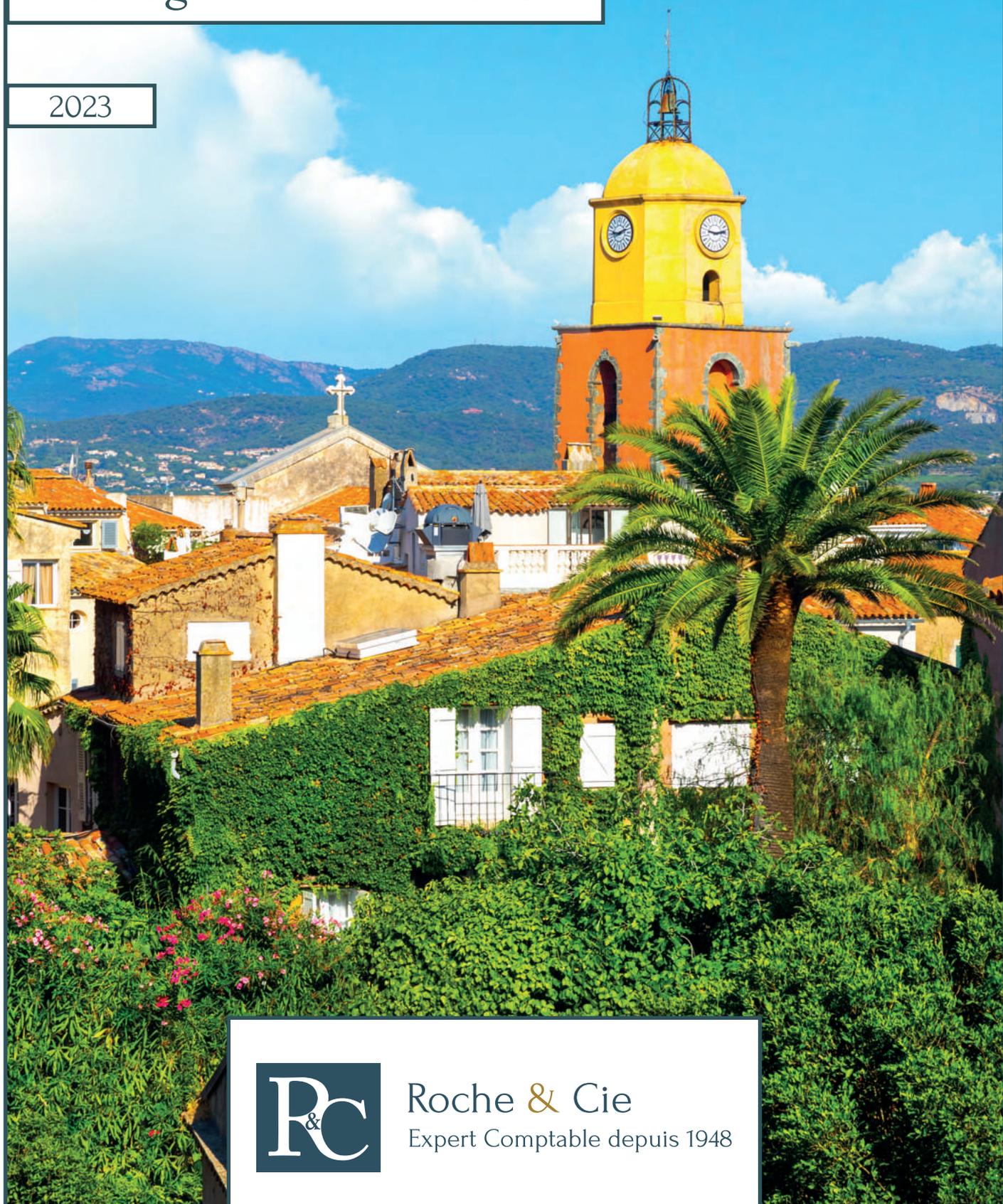


# Le régime Para-Hôtelier

2023



Roche & Cie  
Expert Comptable depuis 1948



## Fiscalité et conseils pratiques

La para-hôtellerie est un régime fréquemment rencontré dans les stations balnéaires et les stations de ski offrant, à la vente, des logements en état de futur achèvement (VEFA). En effet, les nouveaux propriétaires de ces biens peuvent alors bénéficier, sous conditions, d'un remboursement du crédit de TVA sur le prix d'acquisition du bien. Il s'agit cependant d'un régime particulièrement technique, et les investisseurs méritent d'être parfaitement éclairés sur les conséquences fiscales et sociales avant de se lancer.



Sandy Dalmas  
Expert-Comptable  
Associée

Le cabinet Roche & Cie intervient dans ce domaine d'activité depuis une dizaine d'année maintenant. Nos collaborateurs maîtrisent parfaitement les contours de ce régime locatif particulier. N'hésitez pas à nous contacter si vous désirez obtenir des renseignements complémentaires.

---

Cabinet Roche & Cie  
40 rue du président Edouard  
Herriot  
BP 1222 Lyon Cedex 01  
contact@cabinet-roche.com  
+33 (0) 4 78 27 43 06  
+33 (0) 4 78 27 00 95

# Définition

L'activité de para-hôtellerie est définie par l'article 261 D 4<sup>o</sup>-b du Code Général des Impôts :

« Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. »

Allier plaisir  
et optimisation

Ainsi, la para-hôtellerie est caractérisée en présence de la mise à disposition d'un logement meublé, ET De la fourniture **d'au moins 3 des 4 services suivants**



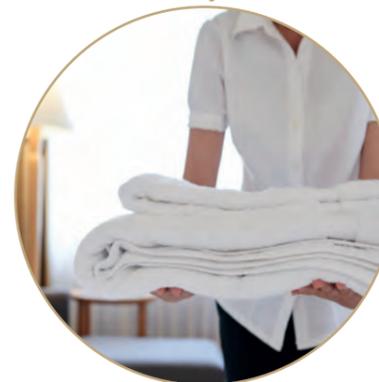
## 1 Le nettoyage régulier des locaux

L'administration fiscale précise qu'un simple nettoyage en début et fin de séjour est insuffisant. Au minimum, l'exploitant doit disposer des moyens lui permettant de proposer ce service au locataire durant son séjour, selon une périodicité régulière.



## 2 Le petit déjeuner :

L'exploitant doit être en mesure de fournir le petit déjeuner à l'ensemble des locataires dans des conditions similaires à l'hôtellerie, c'est-à-dire soit directement dans les appartements ou chambres louées, soit dans un local dédié à la consommation de denrées (buffet par exemple). Il est inutile de préciser que la simple mise à disposition d'un distributeur, ou même d'une machine à café ne suffit pas à valider cette condition.



## 3 La fourniture du linge de maison :

Le linge de maison doit être fourni pendant le séjour à l'ensemble des locataires.



## 4 Réception même non personnalisée de la clientèle

L'administration fiscale se veut particulièrement souple sur ce point puisqu'elle précise que l'accueil peut être réalisé dans un lieu différent du local loué lui-même (dans une agence de location par exemple). De même, l'administration fiscale admet qu'un simple système d'accueil électronique est suffisant.

1

2

3

4

# Professionnel ou non professionnel ?

Certains avantages fiscaux du régime sont subordonnés à la reconnaissance du caractère professionnel de l'exploitant.

L'activité de para-hôtellerie relève de la catégorie fiscale des BIC « Bénéfices Industriels et Commerciaux », dans laquelle les exploitants professionnels sont définis comme ceux « **participant de manière personnelle, directe, et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à ces activités** ».

L'exploitant doit-il donc agir seul pour que le caractère professionnel soit caractérisé ?

Non, d'ailleurs l'administration fiscale précise « il ne saurait être exigé qu'une personne accomplisse l'ensemble des actes nécessaires à l'activité pour que soit reconnu le caractère professionnel de l'exercice de celle-ci ». Ainsi, le concours de salariés, ou de sous-traitants n'est pas de nature à remettre en cause le caractère professionnel de l'activité. **En revanche, on attend de l'exploitant qu'il participe de manière active à la commercialisation de son bien, à la coordination des différents intervenants, à la gestion administrative et comptable de son entreprise, etc....**



Le caractère professionnel de l'activité aura notamment un impact sur le traitement du déficit BIC, et sur le traitement de la plus-value professionnelle lors de la revente. Ces points seront détaillés ultérieurement.

# Les conséquences en matière fiscale

## Calcul du résultat imposable

Tout comme l'activité de location meublée, la para-hôtellerie relève de la catégorie des « Bénéfices Industriels et Commerciaux ». Toutes les charges engagées dans l'intérêt direct de l'activité et appuyées par des justificatifs sont déductibles pour le calcul du revenu imposable : électricité, eau, chauffage, charges de copropriété, abonnements divers, intérêts des emprunts, amortissement du bien immobilier / des meubles, etc... La base d'imposition se trouve ainsi particulièrement faible, voire négative.

Quel taux d'imposition ?

Lorsque le résultat fiscal est positif, il est soumis au barème classique de l'impôt sur le revenu (ci-dessous) et sous conditions, aux contributions sociales CSG CRDS au taux de 17,2%.

## Barème de l'impôt sur le revenu

Tranche de revenu par part fiscale	Taux applicable pour la tranche
Jusqu'à 10 777 € .....	0%
De 10 777 € à 27 478 € .....	11%
De 27 478 € à 78 570 € .....	30%
De 78 570€ à 168 994 € .....	41%
Plus de 168 994 € .....	45%



### Quid des exploitants non domiciliés en France (non-résidents) ?

Les non-résidents sont soumis à un taux minimum d'imposition de 20% + contributions sociales de 7,5% s'ils résident et cotisent à un régime social d'un autre pays de l'Union Européenne + Suisse ou 17,2% lorsqu'ils résident dans un pays tiers. Depuis le Brexit et la sortie de l'Union Européenne, les résidents britanniques sont donc soumis à ces contributions sociales au taux de 17,2%.

### Gestion des déficits fiscaux

Lorsque l'exploitant est considéré comme professionnel (supra), le déficit éventuellement généré par cette activité est imputable sur son revenu global.

Lorsque l'exploitant est considéré comme non professionnel, le déficit est imputable sur les bénéfices réalisés dans le cadre de cette même activité au cours de la même année ou des six années suivantes.

### Gestion de l'occupation personnelle de l'exploitant

La gestion de cette activité n'est pas contraire à une utilisation personnelle ponctuelle de l'exploitant. En contrepartie, ce dernier devra soumettre à taxation (TVA et impôt sur le revenu) un avantage en nature.

Attention : une utilisation personnelle trop importante est clairement de nature à remettre en cause les fondements même de cette activité, et les avantages fiscaux qui en découlent.



## Une activité assujettie à la TVA

La para-hôtellerie est une activité qui, par nature, est **assujettie à la TVA**. Les prestations d'hébergement sont soumises à un taux de TVA réduit de 10%. Un avantage ? Oui. C'est effectivement une aubaine pour les acquéreurs de biens neufs ou nécessitant des travaux importants car ils **pourront en contrepartie obtenir le remboursement du crédit de la TVA** résultant de l'acquisition / ou travaux.

*Exemple : Monsieur Xavier souhaite investir dans un nouveau projet immobilier à la montagne. La valeur de l'appartement s'élève à 1,5 million d'euros. S'il développe une activité de location para-hôtelière assujettie à la TVA, il pourra obtenir le remboursement de la TVA payée lors de l'acquisition :  $1.500.000 / 1,2 \times 20\% = 250.000 \text{ €}$*

### Une régularisation par vingtième

Au remboursement du crédit de TVA, l'exploitant s'engage tacitement à poursuivre son activité durant vingt ans. Si durant cette période, il cesse son activité ou cède le bien immobilier à un tiers, il devra rembourser par vingtième la TVA « non acquise ».

### Et si l'option de TVA n'est pas intéressante ?

L'exploitant qui investit dans un bien immobilier « ancien » et qui ne dispose d'aucune possibilité de remboursement de la TVA peut demander à bénéficier du régime de franchise en base de TVA. Sous réserve de ne pas dépasser un chiffre d'affaires annuel de 91 900€, et sur option expresse, il n'aura pas à collecter de TVA sur les loyers encaissés.

*Exemple : Six ans après avoir lancé son activité de para-hôtellerie, Monsieur Xavier décide de revendre son appartement. Il devra rembourser 14/20ème de la TVA récupérée initialement, soit  $250.000 \times 14/20\text{ème} = 175.000 \text{ €}$ .*



## Une exonération possible d'impôt sur la fortune immobilière

Pour les professionnels **dont c'est l'activité principale**, les biens utilisés dans le cadre de cette activité **sont exonérés d'Impôt sur la Fortune Immobilière**. L'activité principale s'entend de celle qui constitue pour le redevable l'essentiel de ses activités économiques, même si elle ne dégage pas la plus grande part de ses revenus (cas de l'entreprise déficitaire).

**D'autres dispositions sont à prendre en considération lorsque l'activité est exercée par l'intermédiaire d'une société.**



## Revente du bien : régime des plus-values des professionnels

### Détermination de la plus-value professionnelle

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable du bien cédé. Les exploitants para-hôteliers **relèvent du régime d'imposition des plus-values professionnelles**. Le régime d'imposition diffère selon que la plus-value est qualifiée de court terme ou de long terme (en fonction de la durée de détention du bien cédé et du fait que ce bien soit amortissable ou pas).

	Plus-value pour un actif détenu depuis	
	Moins de 2 ans	Plus de 2 ans
Amortissable	Court terme	<b>Court terme</b> pour la part de la plus-value n'excédant par le montant des amortissements <b>Long terme</b> pour la part de la plus-value supérieure aux amortissements
Non-amortissable	Court terme	Long terme

La **plus-value nette à court terme** est comprise dans les résultats de l'entreprise, et par conséquent est imposable à l'impôt sur le revenu selon les modalités de droit commun (barème) + éventuellement CSG CRDS. La plus-value à court terme est également prise en compte pour le calcul des charges sociales de l'exploitant.

La **plus-value nette à long terme** est taxée au taux global de 30% (prélèvement forfaitaire unique).

## Revente du bien : régime des plus-values des professionnels

### Exonération possible après 5 ans d'activité

L'article 151 septies du CGI dispose que les plus-values de cession réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, **exercée à titre professionnel pendant au moins 5 ans**, sont exonérées d'impôt lorsque les recettes annuelles des deux dernières années précédant la cession **sont inférieures à 250.000 €**. Ainsi, les exploitants **justifiant du caractère professionnel de leur activité (supra)** peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt lors de la revente de leur propriété.



## Les conséquences en matière sociale

### Assujettissement au régime social des « travailleurs non-salariés » TNS

Lorsque l'exploitant exerce cette activité à titre individuel, ou comme gérant majoritaire d'une société commerciale (type SARL de famille par exemple), **il est redevable de charges sociales**. Ces charges sociales représentent en moyenne 40% du résultat net de l'entreprise. Si le résultat de l'entreprise est nul ou négatif, ce qui est assez fréquent, des cotisations minimales de l'ordre de 1.100 à 1.600 € / an s'appliquent.

**Des dispositions particulières doivent être prises en compte concernant les exploitants non domiciliés en France.**



### La plus-value à court terme soumise à charges sociales

Lors de la revente du bien immobilier, **une partie de la plus-value, même non imposable, est soumise à charges sociales**. En effet, la plus-value dite « à court terme » représentant le cumul des amortissements jusqu'à la date de cession (supra), est à inclure dans la base de calcul des charges sociales TNS de l'exploitant individuel ou du gérant majoritaire au prorata de ses droits dans le capital social de la société.w

Des questions ?  
N'hésitez plus contactez-nous  
[contact@cabinet-roche.com](mailto:contact@cabinet-roche.com)  
[www.cabinet-roche.com](http://www.cabinet-roche.com)



Roche & Cie  
Expert Comptable depuis 1948

