

Fiche pratique n°B5

La TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA ; elles sont donc *en principe imposables* de plein droit à la TVA. **Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D, 4° du CGI ».**

Toutefois, **sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA**, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, **comportant en sus de l'hébergement, aux moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :**

- la fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;
- le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- la fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA au taux réduit de 10 %. L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, accès Internet, location de garage), imposable dans les conditions de droit commun sous réserve de l'application de la franchise en base fixée à 91 900 €¹ (*votre chiffre d'affaires de l'année civile précédente (N-1) ne doit pas dépasser 91 900 € pour bénéficier de ce régime de TVA qui exonère les entreprises de la déclaration et du paiement de la TVA sur les prestations ou ventes qu'elles réalisent.*)

La Franchise en base :

- Dispense de déclaration et de paiement de la TVA, si recettes N-1 < 91 900 € HT (ou < 101 000 € HT, si recettes N-2 < 91 900 €)
- Mention obligatoire sur chaque facture : « TVA non applicable - article 293 B du CGI »
- Pas de déduction ni de récupération de la TVA facturée par les fournisseurs
- Possibilité de renoncer à la franchise en base en optant pour le paiement de la TVA

J'ai recours à une conciergerie, comment s'applique la TVA ?

La doctrine administrative précise en matière de TVA que **l'exploitant est celui qui assume personnellement tous les risques de l'entreprise et qui est responsable vis-à-vis des clients**, ce qui implique qu'il agisse en son nom propre à leur égard. Le recours à un intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients (mandataire) ne fait pas perdre au mandant sa qualité d'exploitant.

En revanche, si le « mandataire » ou le simple prestataire de services chargé de la gestion de l'établissement assume en fait les risques de l'exploitation ou agit en son nom propre à l'égard de la clientèle, il est considéré comme l'exploitant réel de l'établissement.

1 Source : [BAREME - TVA - Seuils de chiffres d'affaires relatifs au régime de la franchise en base et au régime simplifié d'imposition](#) et [article 293 B du Code général des impôts](#) – Seuil 2023-2025

L'exploitant qui fait appel à un tiers pour l'exécution de tout ou partie de ces prestations (traiteur, entreprise de nettoyage) est redevable de la TVA dès lors qu'il est seul responsable vis-à-vis des clients de la prestation hôtelière fournie et qu'il en perçoit directement la totalité du prix au moyen d'une note établie sous son nom commercial.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsque des professionnels distincts assurent, chacun sous leur responsabilité, la fourniture de logements meublés ou garnis à usage d'habitation, d'une part, et tout ou partie des prestations annexes d'autre part, la fourniture de logement meublé est exonérée de la TVA.