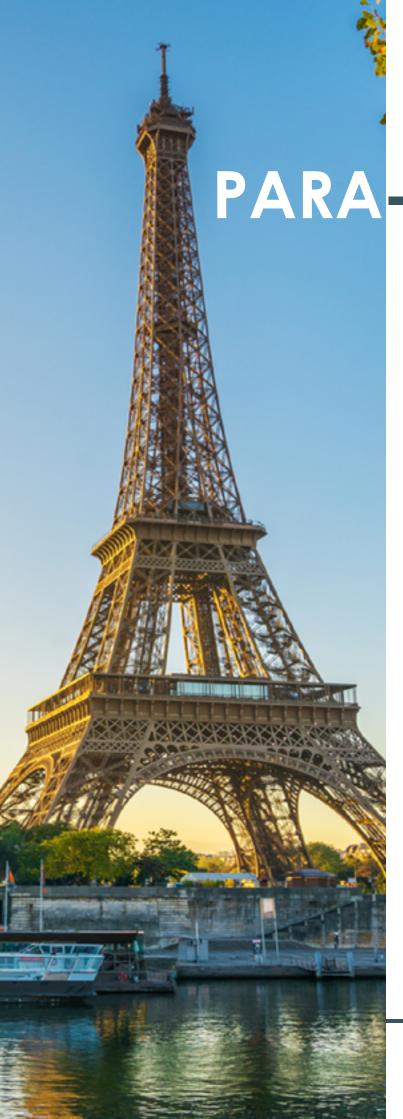
LE RÉGIME PARA-HÔTELIER

LOCATION AVEC SERVICES



Cabinet Roche & Cie www.cabinet-roche.com



LE RÉGIME PARA-HÔTELIER

Spécialiste de l'immobilier des non-résidents, le **Cabinet Roche & Cie** vous accompagne dans l'achat / la revente et le suivi fiscal de votre résidence secondaire en France.

- Étude préalable à l'achat, à la mise en location du bien.
- Montage juridique.
- Comptabilité, établissement des déclarations fiscales.

Pour tout renseignement, n'hésitez pas à contacter notre équipe pluridisciplinaire et multilingue.

Cabinet Roche & Cie 40 Rue du Président Edouard Herriot 69001 Lyon

+33 (0)4 78 27 43 06 contact@cabinet-roche.com www.cabinet-roche.com

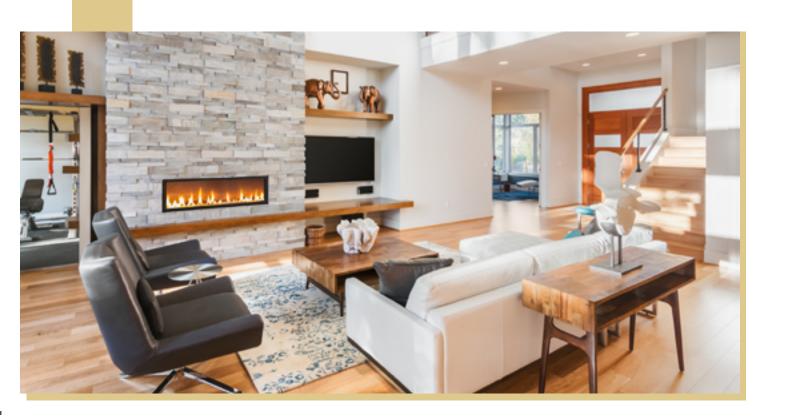


LA RÈGLEMENTATION

La para-hôtellerie est un contrat intermédiaire entre la location meublée et l'hôtellerie.

L'exploitant qui fournit en sus de l'hébergement, au moins 3 des 4 prestations de service suivantes, dans des conditions similaires à celles des établissements hôteliers, est considéré comme relevant du régime de la para-hôtellerie et non du régime de la location meublée :

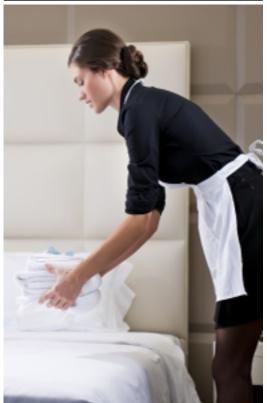
- Petit déjeuner
- Nettoyage régulier des locaux
- Fourniture du linge de maison
- Accueil de la clientèle



ÉLIGIBILITÉ

Fournir au moins 3 des 4 prestations suivantes :

Nettoyage régulier des locaux



Petit déjeuner





Accueil même nonpersonnalisé de la clientèle



Fourniture du linge de maison



LES AVANTAGES

IMPÔT SUR LE REVENU

De nombreuses charges déductibles :

- Consommations électricité, eau, gaz, etc
- Frais d'entretien, d'amélioration et de réparation
- Impôts locaux : taxe foncière, Contribution Economique Territoriale (CET)
- Frais de gestion et d'assurance
- Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition du bien ou la réalisation de travaux divers
- Amortissements des locaux, du matériel et des meubles
- Frais de déplacement du propriétaire pour l'entretien des lieux, mise en location, inventaires ...

Gestion des déficits fiscaux :

Pour le professionnel, le deficit fiscal généré par cette activité est imputable sur le revenu global du foyer fiscal (après imputation sur autres bénéfices B.I.C).

Le solde pourra être reporté sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

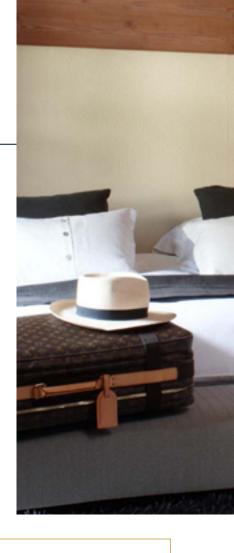
Réduction de l'imposition sur le revenu







LES AVANTAGES



RECUPÉRATION DE LA TVA

Assujettissement à la TVA

Il s'agit d'une activité commerciale par nature et donc assujettie à la TVA. Le propriétaire devra facturer de la TVA (qu'il devra déclarer et reverser à l'Administration Fiscale) mais pourra aussi la déduire des achats et frais engagés pour son activité.

Déclaration de TVA = TVA facturée - TVA déductible

Taux à appliquer à la facturation :

- Hébergement : taux réduit de 10%
- Prestations para-hôtelières : 20% (petit-déjeuner à 10%)

Possibilité de déduire la TVA sur l'acquisition de l'immeuble :

Concerne les immeubles neufs (moins de 5 ans), et les constructions nouvelles

Exemple

Monsieur X achète au 1er Janvier 2019 une villa neuve d'une valeur de 5.000.000 € TTC sous le régime para-hôtelier.

Son bien est destiné à être loué.

Sur son acquisition il pourra recuperer 833.333 € de TVA.

(crédit de TVA remboursable par l'Administration Fiscale après vérification)





Période de régularisation de 20 ans

Nécessité de reverser une partie de cette TVA en cas de revente moins de 20 ans après acquisition.

TVA à reverser =

TVA déduite lors de l'acquisition - 1/20 ème par année ou fraction d'année de détention



Exemple

Monsieur X souhaite revendre sa villa au 1er Janvier 2027, soit 8 années après son acquisition. Il doit donc reverser une partie de la TVA précedemment déduite:

833.333 € - 333.333 € = 500.000 €

Monsieur X doit reverser 500.000 € de TVA. Son gain net par rapport à la TVA s'élève à 333.333 €

Reprise de l'engagement :

Si l'acquereur du bien souhaite poursuivre l'activité de para-hôtelerie, il y a reprise de l'engagement TVA = le vendeur n'est plus tenu de reverser une partie de la TVA déduite.





LES AVANTAGES

RÉGIME DES PLUS-VALUES

Régime des plus-values professionnelles

Plus-value à court-terme (-2 ans de détention et à hauteur des amortissements) : Barème IR + 17,2% de CSG-CRDS

Plus value à long-terme (+2 ans de détention et sur la part de plus value excédant les amortissements) : taux d'imposition de 12,8% + 17,2% (CSG-CRDS)

Puis exonération de plus-value après 5 ans si les recettes annuelles des deux dernières années civiles qui précedent la cession sont inférieures à 250.000 €





TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS RÉGIMES

	Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)	Charges sociales de l'exploitant	TVA	Plus-value	Gestion des déficits fiscaux	Application de l'article 39C du CGI	Conditions d'éligibilité	
The second of th	Pas d'exonération	Pas d'assujettissement (sauf location saisonnière si CAHT > 23.000 €)	Exonération, pas d'assujettissement possible	Régime des plus-values des particuliers avec abattements pour durée de detention : Imposition au taux de 19% + 17.2% Prélèvements sociaux et éventuellement la surtaxe pouvant aller jusqu'à 6%	Déficit généré non imputable sur le revenu global du contribuable. Reportable pendant 10 ans sur les revenus de la mêrme activité.	Amortissements admis en déduction du résultat dans la limite des loyers acquis diminués des charges	Logement garni du mobilier suffisant pour y vivre normalement. Concerne tous les loueurs qui ne remplissent pas les conditions du régime professionnel	LOCATION MEUBLÉE NON PROFESSIONNELLE
The same of the little of the	Condition supplementaire : - Les revenus de la location meublée professionnelle doivent être supérieurs à 50% des revenus professionnels soumis à l'IR	Charges sociales pour exploitant ou gérant majoritaire	Exonération, pas d'assujettissement possible mais activité assujettie à TVA	Régime des plus-values des professionnels (PVCT à hauteur des amortissements et PLVT au dela à 12.8% + 17.2% prélèvements sociaux) mais EXONERATION si: - Activité exercée depuis au moins 5 ans - Recettes annuelles des 2 dernières années civiles précedant la cession < 90.000 €	Déficit imputable sur le revenu global du contribuable	Amortissements admis en déduction du résultat dans la limite des loyers acquis diminués des charges	- Recettes annuelles supérieures à 23.000 € - Les recettes doivent être supérieures aux revenus d'activité du foyer fiscal	LOCATION MEUBLÉE PROFESSIONNELLE
Control of the Contro	Biens exonérés si activité professionnelle principale de l'exploitant.	Charges sociales pour exploitant ou gérant majoritaire	Franchise en base si CAHT < 82.800 possible Hébergement + Petit déjeuner au taux de 10% Autres prestations au taux de 20%	Régime des plus-values des professionnels (PVCT à hauteur des amortissements et PLVT au dela à 12.8% + 17.2% prélèvements sociaux) mais EXONERATION si: - Activité exercée depuis au moins 5 ans - Recettes annuelles des 2 dernières années civiles précedant la cession < 250,000 €	Déficit imputable sur le revenu global du contribuable	L'article 39C du CGI ne s'applique pas à l'activité de louage de services. Imputation des amortissements sans limite.	Location meublée + fourniture régulière d'au moins 3 des 4 services suivants : - Petit déjeuner - Nettoyage régulier des locaux - Fourniture du linge de maison - Reception de la clientèle	RÉGIME PARA-HÔTELIER





Expert-Comptable depuis 1948 Spécialiste des non-résidents