

**ALERTE FISCALE - Juillet 2024**

**Jurisprudence récente intéressant le secteur immobilier**

**Pour plus d'information  
concernant cette alerte,  
vous pouvez contacter :**

Sybille Salmon-Legagneur  
E: [ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr](mailto:ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr)

Marie Dessimond  
E: [mdessimond@sl-avocats.fr](mailto:mdessimond@sl-avocats.fr)

**Décision d'exclusion de la déduction des charges financières d'un emprunt hypothécaire souscrit par une société afin de réduire son capital<sup>1</sup>**

La Cour confirme la décision du Tribunal administratif de Paris<sup>2</sup> ayant exclu la déduction des charges financières d'un emprunt bancaire souscrit par la société COFIMA afin de réduire son capital et rembourser son associé unique. Elle rappelle qu'une opération présentant un avantage pour un associé peut être regardée comme étrangère à une gestion commerciale normale s'il est établi que l'avantage consenti était contraire ou étranger aux intérêts de la société.

**En l'espèce, la société n'avait pas apporté d'éléments justifiant d'une contrepartie pour la société, se bornant à indiquer le principe du libre choix de gestion entre financement par fonds propres ou emprunt.**

**Décisions appréciant la nature para-hôtelière au regard de la TVA selon différents critères non limités aux prestations rendues<sup>3</sup>**

La Cour se prononce sur l'application de l'article 261 D du CGI<sup>4</sup>, tout en tenant compte de l'avis rendu par le Conseil d'Etat<sup>5</sup> jugeant incompatible avec la Directive TVA la condition de 3 des 4 prestations para hôtelières et le fait que la situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières doit être appréciée par l'Administration au cas par cas en fonction de critères pertinents, notamment la durée minimale du séjour<sup>6</sup>.

La Cour conclut à l'assimilation aux prestations du secteur hôtelier en relevant d'abord (i) la disponibilité du logement meublé à la nuitée et la durée moyenne des séjours de 3 jours, ensuite (ii) le nettoyage des locaux effectué en début et fin de séjour, et la location accompagnée d'un accueil et de fourniture de linge de maison, (même sans établir que le petit déjeuner et le ménage en cours de séjour étaient proposés) et enfin (iii) que le secteur était particulièrement touristique.

**Ainsi, la Cour suit précisément l'avis du Conseil d'Etat en appréciant la situation de concurrence potentielle avec les entreprises hôtelières en fonction de critères pertinents (et non par la seule application des 3 critères sur 4) tels que la durée du séjour. Ce type d'appréciation large demeure applicable pour l'actuel article 261 D du CGI qui maintient le critère de 3 services sur 4 et le critère de durée (n'excédant pas 30 nuitées sauf reconductions).**

**Salmon-Legagneur & Associés**  
Avocats à la Cour  
A.A.R.P.I.  
26 avenue George V  
75008 Paris  
[www.sl-avocats.fr](http://www.sl-avocats.fr)

<sup>1</sup> CAA de PARIS, 7ème chambre, 18/07/2023, 21PA06555

<sup>2</sup> n° 1812856/1-3 du 10 novembre 2021

<sup>3</sup> CAA DOUAI 4ème ch. 22/02/2024 n°23DA00583 & 22DA01718

<sup>4</sup> Dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023 qui prévoit que la location meublée à titre onéreux et habituelle, n'est pas exonérée de TVA lorsqu'elle comporte au moins 3 des 4 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**

<sup>5</sup> CE avis 5-7-2023 n° 471877

<sup>6</sup> Cf. Notre alerte fiscale de Septembre 2023

[https://www.sl-avocats.fr/article/incompatibilite-partielle-du-regime-francais-de-parahotellerie-avec-la-dreective-tva\\_\\_155.pdf](https://www.sl-avocats.fr/article/incompatibilite-partielle-du-regime-francais-de-parahotellerie-avec-la-dreective-tva__155.pdf)