



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assiette

Question écrite n° 35987

Texte de la question

Mme Marisol Touraine attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la situation fiscale des familles assurant l'hébergement des étudiants étrangers accueillis dans des instituts de langue française. Ces familles bénéficiaient jusqu'à présent de dispositions fiscales permettant d'être exonérés de toute taxe sur les locations meublées consenties à des étudiants français ou étrangers. Or, l'administration fiscale semble effectuer une interprétation restrictive de cet article et assimile à de l'hôtellerie toute prestation qui dépasse le cadre restreint du logement. Il est évident que ces familles d'accueil sont amenées à fournir bien d'autres prestations afin d'assurer une intégration pleine et entière de ces étudiants. Elle lui demande par conséquent si des mesures spécifiques sont envisagées afin de reconnaître la situation fiscale de ces familles d'accueil.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 34 du code général des impôts, les revenus retirés d'une activité consistant à fournir à la fois l'hébergement et d'autres prestations relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux dès lors que cette activité est exercée de manière habituelle. Par dérogation à ce principe, le I de l'article 35 bis du même code exonère les produits tirés de la location ou sous-location en meublé lorsque trois conditions sont cumulativement remplies : 1/ les pièces louées font partie intégrante de l'habitation principale du bailleur ; 2/ ces pièces constituent la résidence principale du locataire (ou sous-locataire), étant précisé que, s'agissant d'étudiants, cette condition est remplie, si la durée de la location couvre l'année universitaire ; 3/ le loyer est fixé dans des limites raisonnables, étant observé que cette condition est réputée remplie si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas les plafonds prévus à l'article 46 AGA de l'annexe III au code général des impôts, soit, pour l'année 1999, 842 francs en Ile-de-France et 599 francs dans les autres régions. Cette exonération ne concerne que la partie de la rémunération relative au loyer. En ce qui concerne la partie de la rémunération représentative des frais d'entretien courant de la personne accueillie (achat de denrées alimentaires, fourniture et entretien du linge de maison, consommation d'électricité, frais de chauffage, etc.), il sera admis qu'elle soit exonérée lorsque son montant journalier ne dépasse pas trois fois le minimum garanti prévu à l'article L. 141-8 du code du travail, soit 55,38 francs au 1er juillet 1999. En cas de dépassement de ce seuil, ces sommes seront imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux pour leur totalité. Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'étudiant étranger séjourne pour une durée brève en France, l'article 35 bis II du code précité prévoit une exonération d'impôt sur le revenu pour les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale à des personnes n'y élisant pas domicile, lorsque les produits tirés de cette location n'excèdent par 5 000 francs toutes taxes comprises par an. Il n'est pas envisagé d'aller au-delà des dispositifs existants, qui sont bien adaptés à ce type d'activité et permettent d'éviter des distorsions de concurrence avec le secteur hôtelier traditionnel. Cela étant, il existe des mesures permettant d'alléger sensiblement les obligations fiscales des familles d'accueil. En premier lieu, le régime des micro-entreprises prévu à l'article 50-0 du code général des impôts au profit des contribuables dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 500 000 francs est applicable aux familles d'accueil.

Ce régime leur permet notamment de porter directement sur la déclaration de revenus le montant brut des recettes de l'année, auquel est appliqué un abattement forfaitaire de 70 % représentatif des charges. Enfin, pour ce qui concerne la TVA, il est rappelé que les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont, sauf lorsque l'exploitant offre, en plus de l'hébergement, des prestations parahôtelières et qu'il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés au titre de cette activité, exonérées de TVA sans possibilité d'option. Les particuliers qui louent en meublé une partie de leur résidence principale à des étudiants étrangers sont donc, en principe, exonérés de TVA. La fourniture de prestations annexes (petit déjeuner, blanchissage du linge personnel, téléphone, etc.) est, en revanche, soumise à la TVA dans les conditions de droit commun sous réserve de l'application de la franchise en base prévue à l'article 293 B du CGI.

Données clés

Auteur : [Mme Marisol Touraine](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35987

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 octobre 1999, page 5970

Réponse publiée le : 2 avril 2001, page 1951