



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taux

Question écrite n° 76984

## Texte de la question

M. René-Paul Victoria attire l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur le régime de TVA applicable à la location de locaux destinés à l'hébergement des personnes âgées dépendantes au sein des établissements spécialisés (EHPAD). Ces locations sont soumises à la TVA en application des dispositions de l'article 261-D (4°, b) du code général des impôts. Le taux de TVA applicable est le taux réduit prévu à l'article 279 du code général des impôts. Toutefois, ces résidences comportent, outre les infrastructures dédiées à l'hébergement proprement dit, d'autres locaux tels que les locaux servant à dispenser les soins médicaux, salle de restauration, cuisine, salle de convivialité, tisanerie. Aussi, il souhaiterait savoir si, lorsque ces derniers locaux sont traités en parties communes et loués, dans le cadre d'un bail commercial, à l'exploitant de l'établissement, la totalité de la location est susceptible de bénéficier du taux réduit de TVA prévue à l'article 279 a du code général des impôts. Ou si, à l'inverse, le bail doit faire l'objet d'une ventilation afin de prendre en considération la dualité de taux de TVA.

## Texte de la réponse

La fourniture de logement et de nourriture ainsi que les prestations liées à l'état de dépendance des personnes âgées réalisées par des établissements privés à but lucratif sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux réduit en application de l'article 279 a du code général des impôts. Les prestations liées à l'état de dépendance des personnes âgées hébergées s'entendent des services rendus aux résidents pour accomplir les actes essentiels de la vie courante (s'habiller, se déplacer, manger, faire sa toilette). En revanche, les autres prestations de services (blanchissage du linge personnel, soins esthétiques, frais de téléphone...) sont soumises au taux normal qu'elles soient ou non comprises dans le tarif journalier de l'établissement. Il est en outre précisé que l'hébergement n'est soumis à la TVA que si l'exploitant remplit les conditions prévues à l'article 261 D 4° b du code précité. Il doit ainsi être assorti de l'offre d'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). Lorsqu'un prix forfaitaire, dont les éléments constitutifs sont décrits dans le contrat de séjour, est réclamé aux résidents, les établissements doivent ventiler en comptabilité le prix total des prestations relevant du taux réduit et de chacune des prestations relevant du taux normal incluses dans le forfait. Par ailleurs, l'article 260 D du code précité prévoit que la location d'un local meublé ou nu dont la destination finale est le logement meublé est toujours considérée, pour l'application de la TVA, comme une opération de fourniture de logement meublé, quelles que soient l'activité du preneur et l'affectation qu'il donne à ce local. En outre, les locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties par bail commercial à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit ces conditions sont soumises à la TVA. Sur la base de ces dispositions combinées, les locaux destinés à l'hébergement proprement dit ainsi que les locaux d'accueil, les parties communes et les locaux administratifs qui ne produisent pas d'autres recettes par eux-mêmes que les loyers acquittés par les clients au titre de l'hébergement en meublé sont soumis au taux réduit de la TVA. Les locaux qui sont affectés à des services exonérés, ou à des prestations soumises au taux normal de la TVA,

sont soit soumis à la TVA sur option dans les conditions prévues par l'article 260-2° du code précité lorsqu'ils sont loués nus, soit soumis de plein droit lorsqu'ils sont aménagés. Le taux applicable est alors le taux normal, quand bien même l'exploitant de l'établissement bénéficierait du taux réduit ou serait exonéré de TVA au titre des services rendus dans ces locaux. En conséquence, il appartient au bailleur de ventiler le loyer perçu entre les locaux destinés à l'hébergement soumis au taux réduit, et les autres locaux soumis au taux normal. Il ne pourra toutefois être répondu précisément que si l'administration est mise en mesure de connaître toutes les circonstances de l'affaire.

## Données clés

**Auteur :** [M. René-Paul Victoria](#)

**Circonscription :** Réunion (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 76984

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** budget et réforme de l'Etat

**Ministère attributaire :** budget et réforme de l'Etat

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 1er novembre 2005, page 10081

**Réponse publiée le :** 20 décembre 2005, page 11777