



# GOGUEL MONESTIER VALLETTE VIALLARD & ASSOCIÉS

AVOCATS A LA COUR

22, AVENUE DE FRIEDLAND - 75008 PARIS

TÉLÉPHONE : 33 (0)1 42 25 34 65 - TÉLÉCOPIE : 33 (0)1 43 59 48 26

SNRT  
177 avenue Achille Peretti  
92200 Neuilly sur Seine

Paris, le 2 avril 2014

PAR COURRIEL A [SNRT@SNRT.FR](mailto:SNRT@SNRT.FR)

<b>CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE DES EXPLOITANTS DE RESIDENCES DE TOURISME- DEDUCTION DES LOYERS VERSES AUX PROPRIETAIRES DES RESIDENCES</b>
--

## 1. POSITION DE L'ADMINISTRATION FISCALE

L'Administration fiscale conteste les modalités de calcul du plafonnement de la Contribution Economique Territoriale (ci-après « **CET** ») en fonction de la valeur ajoutée, telle que calculée par les sociétés exploitantes de résidences de tourisme (ci-après « **les Sociétés** »).

En effet, l'Administration rejette la déduction des charges de loyers versées par les Sociétés aux propriétaires des résidences pour le calcul de la valeur ajoutée.

Pour ce faire, elle se fonde sur l'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du Code Général des Impôts (ci-après « **CGI** ») qui dispose que seuls les locataires intermédiaires sous-louant, pour une durée de plus de six mois à un seul et même locataire, sont autorisés à déduire les loyers versés pour le calcul de la valeur ajoutée.

Dans le cas des sociétés exploitantes, l'Administration fiscale considère que les Sociétés sous-louent les biens immobiliers de leur parc locatif, selon des contrats de court séjour à des vacanciers, dont la durée est inférieure à six mois.

e-mail : [td@gmavocats.com](mailto:td@gmavocats.com)

## **2. POSITION A DEVELOPPER PAR LES SOCIETES EXPLOITANTES EN CAS DE CONTROLE FISCAL**

### **2.1. Une prise de position contraire à l'interprétation littérale de l'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI**

#### **2.1.1. La nécessaire distinction des biens « donnés en sous-location » des biens loués**

Dans un souci de clarté, il convient de rappeler, de prime abord, la qualité de chacun qui s'appréciera comme suit :

- Les propriétaires des murs sont les bailleurs;
- Les sociétés exploitantes sont les locataires intermédiaires ;
- Les vacanciers sont les sous-locataires.

Il résulte des dispositions de l'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI que pour la détermination de la valeur ajoutée, il convient de déduire les services extérieurs, à l'exception des loyers afférents aux biens corporels pris en location ou en sous-location pour une durée de plus de six mois.

Toutefois, lorsque les biens pris en location par le redevable sont donnés en sous-location pour une durée de plus de six mois, les loyers sont retenus à concurrence du produit de cette sous-location.

L'Administration déduit de cette disposition que seuls les biens effectivement sous-loués pendant une durée de plus de six mois peuvent être déduits par le sous-locataire pour le calcul de sa valeur ajoutée.

Il n'en est rien. Le texte cite les biens « *donnés en sous-location* » et non « *les biens sous-loués* » de sorte qu'il n'existe aucune obligation d'occupation effective.

L'interprétation inverse de cette disposition est « *contra legem* » dès lors qu'elle ajoute une condition non prévue par le texte de loi.

D'ailleurs, en se référant aux raisons mêmes qui ont poussé le législateur à supprimer la taxe professionnelle, par la loi de finances pour 2010, au profit de la CET, on retrouve une volonté de celui-ci d'assouplir les conditions de déduction du locataire intermédiaire.

Cet assouplissement s'est matérialisé par la doctrine administrative fiscale précisant dans son Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (ci-après « **BOFIP** »<sup>1</sup>)<sup>2</sup> :

*« Lorsque les biens pris en location par l'assujetti à la CVAE sont donnés en sous-location pour une durée de plus de six mois, les loyers dus sont admis en déduction de sa valeur ajoutée à concurrence du produit de cette sous-location, **quelle que soit la situation du sous-locataire au regard de la cotisation foncière des entreprises ou de la CVAE** ».*

Par conséquent, l'objet de la réforme consiste en un véritable assouplissement des règles au regard de la situation du locataire intermédiaire.

Madame Christine LAGARDE, Ministre de l'industrie et de l'emploi lors de l'introduction de la CET a, à cet égard, confirmé cette analyse en répondant par courrier du 27 juillet 2010 (*pièce jointe n<sup>o</sup>1*) au courrier du Président du SNRT en date du 30 juillet 2009 (*pièce jointe n<sup>o</sup>2*), lequel représente les exploitants de résidences de tourisme dont le métier consiste à exercer des sous-locations saisonnières à la semaine (parfois même en courts séjours à la nuitée) auprès de vacanciers individuels.

Elle affirme ainsi que la réforme a conduit à une amélioration des règles relatives aux charges de loyers. Cela revient à dire que la déductibilité des loyers bénéficie aux exploitants de résidences de tourisme (locataires intermédiaires), lesquels de fait ont des sous-locataires saisonniers de quelques semaines chacun.

L'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI doit donc être apprécié au regard de l'esprit de la loi, à savoir l'amélioration et l'assouplissement du traitement du locataire intermédiaire et des charges de loyers.

Par conséquent, les biens « *donnés en sous-location* » visés par le texte s'entendent des biens ayant fait l'objet d'une « présentation à la location » aux vacanciers.

---

<sup>1</sup> Documentation fiscale unique consolidée applicable depuis le 12/9/2012.

<sup>2</sup> BOI-CVAE-BASE-20-20120912 du 12/09/2012 n°280, reprenant l'instruction 6 E-1-10 du 25 mai 2010 n°23.

### **2.1.2. L'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI ne pose aucune condition d'identité du locataire pendant la durée de 6 mois**

L'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI précise à l'égard du locataire intermédiaire :

*« [...] toutefois, lorsque les biens pris en location par le redevable sont donnés en sous-location pour une durée de plus de six mois, les loyers sont retenus à concurrence du produit de cette sous-location »*

Ce texte pose deux conditions pour la prise en compte des loyers dans le cadre du calcul de la valeur ajoutée :

- Une présentation à la location (interprétation des biens « donnés en location » cf. supra) ;
- Pendant une durée de plus de six mois.

Par conséquent, à aucun moment, le texte ne pose une condition tenant à l'identité du sous-locataire pendant la durée de la location.

En d'autres termes, la condition peut être considérée comme satisfaite lorsque le bien a été présenté à la location à plusieurs sous-locataires différents pendant une durée de plus de six mois.

Il convient d'ailleurs de noter que l'exigence d'une location de plus de six mois à un seul et même locataire par appartement est irréalisable dans l'industrie du tourisme. En effet, il est difficile d'imaginer un vacancier ayant six mois de vacances lui permettant ainsi de prendre un séjour dans un même appartement pour plus de six mois. Par ailleurs, on peut s'interroger sur la légalité d'un contrat de séjour de vacancier de plus de 6 mois qui pourrait être requalifié en contrat habitation soumis à la législation stricte et protectrice des baux d'habitation.

En conclusion, la prise en compte dans le calcul de la valeur ajoutée des loyers versés par les Sociétés aux propriétaires pour l'exploitation de résidences de tourisme offertes à la location pendant plus de six mois à des locataires multiples, est conforme à la loi et à son interprétation littérale.

## **2.2. Une prise de position contraire à l'esprit de la CVAE et en particulier de l'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI**

### **2.2.1. Une déductibilité des loyers conforme à l'esprit de la loi**

Il convient de rappeler que les restrictions<sup>3</sup> à la déductibilité des loyers versés avaient initialement pour vocation deux objectifs :

- mettre sur un pied d'égalité les propriétaires et les locataires et,
- éviter une double déduction pour le calcul de la valeur ajoutée.

Il est patent qu'en aucun cas l'objectif ne fût celui d'empêcher toute déduction des loyers sur la totalité de la chaîne contractuelle :

- Mettre sur un pied d'égalité et soumettre à un traitement identique les propriétaires et les locataires en évitant, notamment, d'avantager les locataires par rapport aux propriétaires. Cela a clairement été rappelé dans le cadre du processus législatif d'adoption de la CET<sup>4</sup>.

Lors de la séance du 20 novembre 2009, Madame Christine LAGARDE répondant au sénateur Philippe DOMINATI affirme :

*« Je me permets de rappeler que l'exclusion du droit à déduction de la valeur ajoutée des loyers chez l'entreprise locataire qui existe déjà en matière de taxe professionnelle résulte de la volonté de mettre sur un pied d'égalité propriétaires et locataires. A défaut d'une telle mesure, les locataires seraient avantagés par rapport aux propriétaires utilisant les mêmes biens, puisque ces derniers ne peuvent déduire aucune charge à ce titre. »*

- Eviter une double déduction pour le calcul de la valeur ajoutée dans le cadre de l'ancien dispositif de la taxe professionnelle au niveau du locataire intermédiaire et du sous-locataire lorsque ce dernier était soumis à la taxe professionnelle.

En effet, dans le cadre de l'ancien dispositif, le sous-locataire assujéti à la taxe professionnelle était en droit de déduire de sa valeur ajoutée les loyers relatifs aux locations de moins de six mois<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Restriction issue de la loi de finances pour 1999.

<sup>4</sup> Séance du 20 novembre 2009, Madame Christine LAGARDE répondant au sénateur Philippe DOMINATI.

<sup>5</sup> Ancien article 1647 B sexies II-2 du CGI applicable en matière de taxe professionnelle.

Par conséquent, si le locataire intermédiaire avait été en mesure de déduire de sa valeur ajoutée les loyers versés au propriétaire et ce quelle que soit la durée de la location (plus ou moins de 6 mois), cela aurait nécessairement conduit à une double déduction de la valeur ajoutée (une fois au niveau du locataire intermédiaire et une fois au niveau du sous-locataire).

Cependant, la loi de finances pour 2010 a supprimé toute appréciation de la situation du sous-locataire au regard de la CVAE qui est donc sans incidence sur le droit à déduction.

Empêcher les Sociétés de déduire les loyers pour le calcul de la valeur ajoutée conduit à une absence totale de déduction des loyers de la chaîne contractuelle : propriétaire, locataire intermédiaire (exploitant) et clients finaux (vacanciers).

Or, tel n'a pas été l'objectif de la loi.

Par conséquent, il convient de soutenir que c'est à bon droit que les Sociétés déduisent les loyers pour le calcul de la valeur ajoutée.

### **2.2.2. Une prise de position contraire à l'équilibre économique de la CVAE**

Il convient de rappeler que la CET est plafonnée en fonction de la valeur ajoutée produite. La valeur ajoutée est égale à la différence entre le chiffre d'affaires et les charges mentionnées à l'article 1586 sexies du CGI.

L'importance de la CVAE dépend donc de l'importance du chiffre d'affaires mais également de la prise en considération des charges afin de ne pas asphyxier le contribuable. L'objectif étant de soutenir, dans une perspective plus générale, l'investissement.

C'est l'esprit même de la réforme opérée par la loi de finances pour 2010.

Cela ressort clairement des débats parlementaires relatifs à l'adoption de la loi et, en particulier, du rapport général de la Commission des finances n°101 qui fait référence à la lettre du 16 octobre 2009 de Madame Christine LAGARDE Ministre de l'industrie et de l'emploi lors de l'introduction de la CET:

*«La lettre précise le contexte et les ambitions de l'initiative gouvernementale: « La réforme de la taxe professionnelle marquera une nouvelle étape dans la politique de soutien à l'investissement et à l'emploi que nous avons constamment poursuivie depuis deux ans. Dans le contexte de la crise financière internationale, a été votée l'an dernier*

*une première étape de la suppression de la taxe professionnelle, en exonérant définitivement les investissements productifs effectués avant le 31 décembre 2009 ».*

*Les enjeux sont aussi clairement exprimés dans cette lettre qui rappelle que « la France ne pourra pas rester un grand pays industriel en maintenant un prélèvement qui encourage les délocalisations et dissuade les investissements. » Il s'agit en effet de supprimer un impôt qui pénalise durement nos entreprises, qui contribue à la lente mais régulière érosion de nos emplois... ».*

Cela ressort encore plus clairement du courrier de Madame Christine LAGARDE du 27 juillet 2010 au Président du SNRT qui précise que la « CVAE a précisément été configurée pour protéger les entreprises d'une imposition trop forte ». Si cette avancée n'avait pas profité au secteur des résidences de tourisme (par essence lié à des sous-locataires saisonniers), Madame LAGARDE n'aurait pas souligné cette avancée auprès du Président du syndicat professionnel SNRT.

Or, la position retenue dans l'Administration fiscale va à l'encontre des objectifs de la loi en soumettant les sociétés, ne pouvant exploiter leurs résidences touristiques que partiellement (et donc une présentation à la location de moins de 6 mois) à une imposition supérieure aux entreprises pouvant les exploiter toute l'année (donc plus de 6 mois).

En effet, l'exploitation des résidences de tourisme est, par nature, saisonnière et est assise sur le potentiel de chiffre d'affaires reposant sur quelques mois seulement (une ouverture « hors saisons » créerait des pertes) pour pouvoir amortir les charges d'exploitation. Madame Christine LAGARDE l'a d'ailleurs pris en considération en écartant toute notion d'occupation; ce qui aurait été absurde dans ce secteur d'activité, et aurait de fait empêché les résidences de tourisme de bénéficier de la doctrine administrative précitée.

Une telle approche est manifestement contraire à l'esprit de la loi mais aussi au principe d'égalité devant l'impôt.

### **2.2.3. Les charges de loyers : outil de travail de la société**

Les sociétés exploitantes des résidences de tourisme concluent des baux commerciaux d'une durée de 9 ans avec les propriétaires, personnes physiques.

Les loyers versés aux propriétaires constituent donc l'outil de travail des Sociétés. Sans cette charge de loyers (matière première), les Sociétés sont dans l'impossibilité totale d'exercer leur activité.

Un comparatif avec des sociétés exerçant leur activité dans un autre secteur atteste, manifestement, de la différence de traitement réservée aux Sociétés au regard du calcul de la valeur ajoutée.

A titre d'exemple, une société, qui a pour activité l'exploitation de magasins de grandes surfaces alimentaires est en droit de déduire pour le calcul de sa valeur ajoutée ses achats de produits alimentaires destinés à être revendus aux consommateurs finaux (en qualité d'achats stockés de matières premières). Les produits alimentaires constituent, au même titre que les loyers versés par les Sociétés, le véritable outil de travail de la société, sans lesquels elle ne pourrait exercer son activité.

Dans la logique de l'Administration, les Sociétés qui versent des loyers (équivalent à des achats de produits alimentaires) à des propriétaires, pour sous-louer les locaux (équivalent de la vente des produits aux consommateurs finaux), ne seraient pas autorisées à déduire les loyers versés du calcul de la valeur ajoutée.

La situation et le schéma économique sont pourtant identiques. Dans les deux cas, les sociétés supportent une charge sans laquelle elles ne pourraient exercer leur activité. Pour autant, celle-ci ne serait déductible, pour le calcul de la valeur ajoutée, que dans un seul cas.

La position de l'Administration conduit donc à une véritable différence de traitement à l'égard des contribuables qui sont pourtant dans une situation économique parfaitement identique.

L'exclusion des loyers par le législateur ne visait en effet, à l'évidence, pas la situation des entreprises où la charge locative constitue :

- leur outil de travail ;
- la charge principale indispensable pour la réalisation de leur chiffre d'affaires ;
- la définition même de leur activité commerciale.




L'exclusion des loyers de l'article 1586 sexies I 4 b alinéa 5 du CGI prend tout son sens pour une entreprise qui exerce une activité au titre de laquelle elle prend en location des biens qui ne constitue pas l'essence même de son activité économique. Par exemple, une société qui exerce comme activité la vente de matériel informatique et loue pour ce faire un local commercial. La base de son activité est l'achat/revente de matériel informatique, la location du local n'étant qu'un accessoire et n'est donc pas de nature à définir son activité commerciale.

Or, la situation des Sociétés est différente. En effet, les locations prises par ces dernières définissent par nature leur activité commerciale et leur schéma économique. Cela caractérise l'essence même de leur activité.

L'équilibre économique de la CVAE dicte clairement la déduction des charges nécessaires à la réalisation du chiffre d'affaires, tel est bien le cas relativement aux loyers versés, par les Sociétés, aux propriétaires des logements.

Refuser cette déduction aboutit manifestement à nier l'économie même de la CVAE.



Taline DAVIDIAN  
Avocat Associée

## **PIECES JOINTES**

---

<sup>1</sup> Courrier de Madame LAGARDE du 27 juillet 2010.

<sup>2</sup> Courrier du Président du Syndicat National des Résidences de Tourisimes en date du 30 juillet 2009.