

Circulaire du 4 août 2010
relative aux résidences de tourisme
et à l'attestation de conformité des immeubles en construction

Le secrétaire d'État chargé du Commerce, de l'Artisanat, des petites et moyennes Entreprises, du Tourisme, des services et de la Consommation

à

Madame et messieurs les préfets de région, Mesdames et Messieurs les préfets de département

Objet : résidences de tourisme, attestation de conformité des immeubles en construction.

Références : Instruction du 9 juillet 1991 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 3 A -13-91
Instruction du 30 avril 2003 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 3 A-2-03.

L'article 261 D 4° *a* du code général des impôts dispose que les prestations d'hébergement fournies dans les résidences de tourisme classées sont soumises à la TVA lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'État.

Les propriétaires de locaux situés dans les résidences de tourisme classées peuvent récupérer dans les conditions de droit commun la TVA afférente à l'ensemble des biens et services acquis pour les besoins de leur activité imposable. La TVA peut être déduite même lorsque l'arrêté de classement définitif n'a pas encore été délivré, dès lors que l'intention du propriétaire de louer l'appartement selon le régime prévu par l'article 261 D 4° *a* du code général des impôts est établie par une attestation de conformité provisoire certifiant la destination de l'immeuble.

Dans le cas où, en définitive, la résidence de tourisme ne bénéficierait pas d'une décision définitive de classement, le propriétaire ne devra reverser la TVA initialement remboursée diminuée d'un vingtième par année écoulée depuis l'acquisition de l'immeuble que dans l'hypothèse où ce dernier ne serait plus utilisé pour la réalisation d'opérations imposables ouvrant droit à déduction.

Pour obtenir l'attestation de conformité mentionnée ci-dessus, le demandeur, qui sera le plus souvent le promoteur en cas de propriétaires multiples, devra déposer à la préfecture du département d'implantation de l'établissement concerné un dossier comprenant :

- une demande écrite, indiquant notamment que l'immeuble est destiné à devenir une résidence de tourisme classée selon les dispositions des articles L. 321-1 et D. 321-1 et suivants du code du tourisme ;
- une copie du permis de construire ;
- un plan détaillé de l'immeuble comportant toutes précisions utiles pour apprécier sa conformité aux normes techniques fixées à l'annexe I de l'arrêté du 4 juin 2010.

Afin de faciliter l'instruction du dossier par vos services, vous trouverez en annexe un tableau listant les critères sur lesquels devra porter l'examen des plans.

Dès lors que la conformité des éléments transmis avec l'ensemble des critères figurant sur le tableau joint est constatée, il vous suffira de délivrer au demandeur un document selon le modèle suivant :

« Le préfet du département de ...vu les plans de l'immeuble en cours de construction (à identifier par son adresse et la référence au permis de construire), atteste que ces plans répondent aux normes techniques des résidences de tourisme fixées par l'arrêté du 4 juin 2010 du ministre chargé du Tourisme ».

Le contrôle des autres conditions du remboursement de TVA imposées aux résidences placées sous le régime de la copropriété ou de l'attribution par fractions divisées (contrat de location d'une durée minimale de neuf ans, engagement de promotion touristique à l'étranger) sera effectué directement à ce stade par les services fiscaux. Les documents complémentaires, résultant des exigences de l'article D. 321-2 du code du tourisme pour le classement des résidences n'appartenant pas un propriétaire unique, ne devront vous être fournis qu'à l'appui de la demande relative au classement proprement dit.

La présente circulaire se substitue à la circulaire du 22 août 1984 relative aux résidences de tourisme et à l'attestation de conformité des immeubles en construction.

Paris, le 4 août 2010

Le secrétaire d'État chargé du Commerce,
de l'Artisanat, des petites et moyennes Entreprises,
du Tourisme, des Services et de la Consommation.

Hervé Novelli

ANNEXE

Critères sur lesquels doit porter l'examen des plans pour la délivrance de l'attestation de conformité

Critères	Références au tableau de classement des résidences de tourisme *
Espace d'accueil	
Entrée indépendante, avec réception et salon d'animation ou autres salons, jusqu'à 200 lits, d'au moins 20 m ²	11
A chaque tranche supplémentaire de 200 lits, ces surfaces doivent être augmentées d'au moins 10 m ² pour chaque catégorie de résidence de tourisme	12
Sanitaires communs	
Un équipement séparé (hommes/femmes)	18
Présence d'un point d'eau et de savon pour se laver les mains avec moyen de séchage des mains	19
Surface habitable minimale par unité d'habitation en m² (sanitaires et toilettes non compris) :	
Unité d'habitation pour deux personnes (coin cuisine compris) d'au moins 10 m ²	25
Chambre supplémentaire ou séjour d'au moins 7 m ²	26
Surface minimum exigée de 3m ² par lit supplémentaire, au-delà de deux (maximum trois lits supplémentaires par pièce d'habitation) Au-delà des deux premières personnes mentionnées pour le studio et/ou la chambre supplémentaire.	27
Surface totale globalisée minimum de l'unité d'habitation conforme (1) (1) Dans le cas de local d'habitation comportant plusieurs pièces, les surfaces habitables requises peuvent être réparties différemment par pièce, dès lors que la somme des surfaces minimales est respectée.	28
Présence d'une cuisine ou d'un coin cuisine	57
Surface minimale des sanitaires de 1,5 m ²	75
Salle d'eau	
Présence d'une salle d'eau privative pour chaque logement	76
Equipement minimum de la salle d'eau jusqu'à 6 personnes : 1 lavabo & 1 douche ou 1 baignoire équipée d'une douche avec pare-douche	77
Ascenseur	
Ascenseur à partir de 4 étages	110

* Annexe 1 de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme