

ARTICLE

ACTIVITÉS TOURISTIQUES

IMMOBILIER

L'EXPLOITATION DES APPARTEMENTS TOURISTIQUES EN ESPAGNE

L'apparition sur le marché d'opérateurs *on line* offrant des logements aux touristes visitant les villes, totalement différents des appartements hôteliers, a incité les investisseurs à envisager d'autres formes d'investissements.



AUTEUR Leonardo Cárdenas Armesto
TITRE Avocat associé
en droit fiscal, AGM Abogados

où la sécurité publique et juridique se situe au niveau le plus exigeant des standards européens, un investissement dans des biens immobiliers est très intéressant.

L'investissement dans des biens immobiliers en Espagne, envisagé comme une opportunité d'affaires, peut fondamentalement concerner trois secteurs : la location résidentielle à long terme ; la location industrielle et la location de bureaux ; la location d'appartements touristiques.

Dans les deux premiers systèmes, leur rentabilité dépendra logiquement de l'emplacement des biens immobiliers, proches des grandes villes, et ils permettent aujourd'hui d'obtenir des rentabilités pouvant atteindre 5 %, sans compter la revalorisation de l'actif.

LA LOCATION D'APPARTEMENTS TOURISTIQUES : RÉGULATION ADMINISTRATIVE

La location d'appartements touristiques, tout comme dans d'autres capitales européennes, est une alternative très intéressante pour l'investisseur car, en fonction de l'immeuble et de sa localisation, ce type de location offre une rentabilité très intéressante.

L'exploitation d'appartements de vacances en Espagne est soumise à une régulation très stricte de la part des administrations, aussi bien au niveau local qu'au niveau de la région ou de la communauté autonome où est situé le bien immobilier.

De la sorte, lorsque l'on décide d'effectuer un investissement dans une ville espagnole, il sera préférable d'étudier les possibilités d'ex-

ploiter le bien immobilier comme appartement touristique avant de l'acquérir, car les conditions d'investissement dépendront de la communauté autonome ou de la région où il est situé, ainsi que de la réglementation spécifique de la mairie où il se trouve, fixant des réglementations différentes.

Cette réglementation nous indiquera s'il est possible d'effectuer cette activité dans un immeuble divisé en copropriété ou uniquement dans des logements isolés. En outre, elle nous indiquera les zones de la ville où il sera possible d'effectuer l'exploitation et la période minimum durant laquelle le logement devra être loué. Comme règle générale, dès lors qu'il est possible d'exploiter le bien immobilier comme appartement touristique, il sera indispensable de l'inscrire au registre *ad hoc* créé par la communauté autonome et à la mairie correspondante. Dans de nombreux cas, le consentement de la communauté de propriétaires sera nécessaire en cas d'immeubles en copropriété, avec obligation de souscrire une assurance en responsabilité et garantir un service d'assistance et d'entretien du logement, outre l'obligation de s'acquitter de la taxe touristique si elle s'applique dans la ville où le bien immobilier est situé.

TRAITEMENT FISCAL DE L'EXPLOITATION DES APPARTEMENTS TOURISTIQUES

L'exploitation de ces biens immobiliers par des personnes physiques peut être affectée par cinq impôts différents : la taxe sur la valeur ajoutée ou TVA [IVA, *Impuesto sobre el Valor Añadido*] ; l'impôt sur le revenu des non-résidents (IRNR) [*Impuesto sobre la renta de los no residentes*] ; l'impôt sur la fortune [*Impuesto sobre el Patrimonio*] ; la taxe foncière [IBI, *Impuesto sobre los Bienes Inmuebles*] ; la taxe touristique.

La taxe sur la valeur ajoutée

La réglementation différencie le mode d'exploitation du bien immobilier par le propriétaire comme appartement touristique.

Cession à une entreprise qui exploitera ce bien immobilier. Dans ce cas, le propriétaire devra s'acquitter de la TVA, être inscrit au Trésor public espagnol et directement répercuter la TVA espa-

gnole à l'entreprise, avec un taux de 21 %. Celle-ci répercutera également l'impôt à ses clients.

Exemple : propriétaire louant le logement à une entreprise touristique assumant la commercialisation du bien aux clients. Le propriétaire ne prête pas de services, ce que fera l'intermédiaire.

Propriétaire d'un bien immobilier	TVA à 21 %	Intermédiaire à son compte	Service sans TVA	Destination : logement (si la destination est une maison rurale ou de vacances, et si la législation de la communauté autonome estime qu'il ne s'agit pas d'un logement, la TVA sera de 21 %).
			TVA à 10 %	Destination : logement avec services hôteliers.

Location du bien immobilier par le propriétaire sans offrir de services hôteliers complémentaires. Dans cette hypothèse, le propriétaire ne prête aucun service de type hôtelier (par exemple les services alimentaires et la restauration, le nettoyage journalier des appartements, le lavage des vêtements ou les services analogues, la réception permanente et le service clientèle), en utilisant une plateforme sur Internet pour la commercialisation de son bien immobilier. Dans ce cas, le prix de la location payé par le client ne sera pas soumis à la TVA et, par conséquent, il ne devra pas répercuter la taxe sur ce client, celle-ci n'étant pas déductible, à l'inverse de la TVA assumée en raison des services que reçoit le propriétaire, comme le paiement des factures, le nettoyage effectué par des entreprises externes, les dépenses du logement, etc. Ce sera le mode de location le plus commun pour les personnes qui l'utiliseront à titre individuel.

Location du bien immobilier où le propriétaire s'engage à offrir un service hôtelier. Dans cette hypothèse, il convient de distinguer si le propriétaire loue le logement à une entreprise touristique ou directement aux clients.

Dans le premier cas, l'entreprise est titulaire de la location touristique avec ses clients, le propriétaire du bien immobilier ●●●

ARTICLE

ACTIVITÉS TOURISTIQUES

L'ESSENTIEL

■ L'exploitation d'un immeuble ou appartement comme appartement touristique rend indispensable son inscription au registre *ad hoc* de la communauté autonome et à la mairie correspondante.

■ L'exploitation de biens immobiliers en Espagne par des personnes physiques sera affectée par cinq impôts différents.

●●● prêtant le service inhérent à l'industrie hôtelière, en le facturant à l'entreprise de commercialisation. Dans ce cas, il doit être inscrit au Trésor public en tant qu'entrepreneur et s'acquitter de la TVA auprès de cet organisme.

Exemple : propriétaire qui loue le logement à une entreprise touristique en assumant la commercialisation aux clients. Le propriétaire s'engage, envers l'entreprise à laquelle il cède le logement, à prêter aux clients les services inhérents à l'industrie hôtelière.

TVA Propriétaire	TVA Entreprise
Prestation de services soumise à TVA (10 %) indépendamment de la qualité du destinataire (non consommateur final).	Régime spécial « Agence de voyages ». Elle déclare et paye 21 % de TVA sur la marge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire prête les services hôteliers aux clients et utilise l'entreprise intermédiaire uniquement pour rechercher des clients, celui-ci facturant directement à ses clients, il devra appliquer la TVA à ses clients et payer périodiquement les impôts au Trésor public espagnol.

TVA Propriétaire
Prestation de services soumise à TVA (10 %).

L'impôt sur le revenu des non-résidents

Tous les citoyens ne résidant pas en France et possédant un bien immobilier en Espagne seront redevables en Espagne en raison des revenus générés par ce bien immobilier, par application de la convention sur la double imposition France-Espagne.

Il faudra différencier si l'exploitation est effectuée dans le cadre d'une activité économique d'appartements touristiques ou en tant que location sans aucun type de services prêtés à ses clients.

Dans ce dernier cas, le rendement obligeant de déclarer en Espagne concernera la différence entre les revenus totaux obtenus, soustraction faite des dépenses d'entretien du bien immobilier, comme les impôts grevant ce dernier, les frais de communauté de propriétaires, les factures à sa charge, l'amortissement du bâtiment, etc. Concernant le rendement obtenu, il faudra déclarer l'impôt sur le revenu des non-résidents en Espagne selon un taux fixe de 19 %, indépendamment de l'éventuelle déduction applicable dans son pays en raison de l'impôt versé.

Impôts non-résidents	
Locations	24 000 euros
Dépenses	4 000 euros
Assiette	20 000 euros
Taux	19 %
Impôts à payer	3 800 euros

L'impôt devra être payé à chaque trimestre de chaque année.

Si une activité économique est réalisée, il peut être entendu qu'il s'agit d'un établissement permanent et, par conséquent, il faudra être inscrit au Trésor public et payer annuellement l'impôt en raison des rendements nets obtenus.

Impôt sur la fortune

Les Français possédant des biens et des droits en Espagne devront remplir la déclaration de l'impôt sur la fortune dès lors que la valeur des biens qu'ils possèdent est supérieure à 700 000 euros annuels pour chacun des contribuables.

Taxe foncière

La taxe foncière doit être payée chaque année à la mairie. Le montant de cet impôt dépendra de la valeur cadastrale ou administrative du logement, différente ou inférieure au marché, et du taux appliqué par la mairie. Elle se situera généralement entre 600 et 2 000 euros, selon la superficie et l'emplacement du logement.

Taxe touristique

Certaines communautés autonomes ou régions de l'État espagnol ont fixé une taxe touristique pour chaque nuit passée par les clients dans des appartements touristiques. C'est le client qui a l'obligation de s'en acquitter alors que le propriétaire de l'établissement ou de l'entreprise gérant l'appartement a l'obligation de collecter cette taxe.

En conclusion, nous pouvons affirmer que l'exploitation de biens immobiliers en Espagne peut être très intéressante dans la situation actuelle, en raison des bénéfices qui sont obtenus. Dans le cas d'appartements touristiques, il conviendra d'analyser l'investissement à effectuer et prendre en compte toutes les conditions formelles, légales et fiscales en vigueur, pour ajuster correctement le projet. ■