



01.05.2024

Jurisprudence du Tribunal fédéral relative au droit des cotisations AVS

Sélection de l'OFAS – n° 82

Art. 9 LAVS. Délimitation entre le rendement de la fortune et le revenu de l'activité lucrative indépendante en cas de location d'appartements meublés en lien avec l'exploitation d'un hôtel.

Dès lors que le traitement du rendement de la fortune fait l'objet de discussions sous l'angle du droit des cotisations, la qualification d'un élément de fortune comme relevant de la fortune privée ou de la fortune commerciale doit avoir lieu dans le cadre de la procédure de fixation des cotisations en matière d'assurances sociales, car la communication des autorités fiscales, pour lesquelles, bien souvent, cette distinction importe peu, ne constitue généralement pas une base fiable à cet égard. Il en va autrement en cas d'aliénation d'éléments patrimoniaux dont la qualification comme fortune privée ou commerciale est contestée. Étant donné que, dans ce cas de figure, la distinction entre fortune commerciale et fortune privée revêt également une importance en droit fiscal, les autorités compétentes en matière d'AVS peuvent, en général, se fier à la communication de l'autorité fiscale et ne doivent procéder à de propres investigations plus détaillées que si de sérieux doutes apparaissent eu égard à son exactitude (cette jurisprudence est confirmée dans l'[ATF 147 V 114](#)) (consid. 5.3).

Arrêt du 29 janvier 2024 ([9C 164/2023](#))

L'assuré exploite un hôtel et est en même temps copropriétaire d'un immeuble comprenant plus de vingt appartements à louer, situé dans le même quartier que l'hôtel. Lesdits appartements sont meublés et leur bail inclut un nettoyage hebdomadaire et un changement de la literie et des serviettes de toilette pour une durée d'au moins un mois (serviced apartments, consid. 6.1 et 8.3). Sur la base d'un rectificatif d'une communication fiscale, la caisse de compensation compétente a prélevé des cotisations AVS sur ces facteurs de revenu pour les années 2015 et 2016.

La question de savoir si la location d'appartements meublés associée à des services supplémentaires doit être qualifiée de revenu de la fortune non soumis à cotisations ou de revenu d'une activité indépendante est contestée devant le Tribunal fédéral.

Dans son premier arrêt, l'instance précédente constate qu'il existe un lien étroit entre l'activité lucrative indépendante exercée à titre principal par l'assuré dans le cadre de l'exploitation d'un hôtel et l'exploitation hôtelière, en quelque sorte élargie, liée à la location des appartements. Selon cette instance, sous sa forme actuelle, la location d'appartements meublés va au-delà d'une simple gérance d'immeuble, profite à l'activité lucrative indépendante et acquiert un caractère d'entreprise (consid. 6.2).

L'assuré fait valoir que les appartements relèvent d'un patrimoine privé, qu'il n'existe pas d'offre équivalente à celle d'un hôtel pour les appartements meublés mis en location, que sur le plan comptable, ceux-ci sont strictement distincts de l'exploitation hôtelière, que l'immeuble dont les appartements sont loués présente un faible taux d'occupation de 40 % (consid. 7.2) et qu'il loue ces appartements exclusivement à des locataires stables, soumis à une durée contractuelle minimale d'un mois, et non à des vacanciers (consid. 8.3).

Le Tribunal fédéral renvoie à sa pratique antérieure concernant la location d'appartements (voir à ce sujet le n° 1085 DIN). Le grand nombre d'appartements loués et l'offre de prestations de service qui s'y rapporte, consistant en un nettoyage hebdomadaire et le changement de la literie et des serviettes de toilette, plaident en faveur du fait que la location doit être considérée comme une activité annexe à l'hôtel et qu'il faut donc de partir du principe qu'il s'agit là d'une activité lucrative indépendante (consid. 8.2 et 8.3). Dans l'ensemble, l'assuré est considéré comme indépendant pour ses activités liées à la location des appartements meublés (consid. 8.6).

Du point de vue formel, le tribunal retient ce qui suit : les décisions incidentes ne peuvent être attaquées qu'aux conditions énoncées à l'art. 93 LTF. Si elles ne sont attaquées qu'avec la décision finale, la partie qui attend doit déposer une demande d'annulation de la décision incidente et motiver en quoi elle estime que cette dernière serait erronée et aurait des répercussions sur la décision finale (consid. 1.2 et 1.3).