

L'ADMINISTRATION PRÉCISE LES MODALITÉS D'OPTION POUR LA TVA LOCAL PAR LOCAL

L'administration fiscale prend acte de la décision du Conseil d'Etat et précise les modalités de sa mise en œuvre dans une réponse ministérielle du 16 novembre 2021.

La voie ouverte par le Conseil d'Etat

Si les locations de locaux nus à usage professionnel sont en principe exonérées de TVA, une option à la TVA peut toutefois être exercée en application de l'article 260-2 du code général des impôts (« CGI »).

Dans une décision du 9 septembre 2020 (CE 9 septembre 2020 n°439143, SCI EMO), que nous avons commentée dans ses colonnes (Expression N°77 novembre / décembre 2020), le Conseil d'Etat a jugé que l'option exercée en vue de la soumission à la TVA de la location de certains seulement des locaux d'un même bâtiment n'a pas pour effet de soumettre à cette taxe la location des autres locaux sous réserve que l'option identifie de manière expresse, précise et non équivoque le ou les baux ainsi que les locaux concernés. Contredisant ainsi l'administration fiscale qui considérait que l'option « couvre obligatoirement tous les locaux non exclus de son champ d'application qu'un bailleur possède dans un immeuble donné » (BOI-TVA-CHAMP-50-10 § 110 et 120), le Conseil d'Etat ouvrait ainsi la voie à l'option pour l'assujettissement à la TVA local par local.

Confirmation et précisions de l'administration

Par voie de réponse ministérielle (Rép. Grau 16 novembre 2021 n°38389, AN), l'administration confirme que le bailleur peut exercer l'option local par local sous réserve de mentionner, de façon expresse, précise et non équivoque, les locaux nus à usage professionnel situés dans l'immeuble ou ensemble d'immeubles concernés pour lesquels il entend soumettre à la TVA les loyers. Il est précisé que ce choix ne dépend pas de l'existence d'une division juridique de l'immeuble et de ses locaux mais peut s'apprécier par opération de location. Ainsi, lorsqu'un même contrat de bail concerne des locaux nus à usage professionnel situés dans un même immeuble, le bailleur peut soit exercer l'option pour l'ensemble de ces locaux, soit écarter l'option au titre de ces mêmes locaux.



FISCALITÉ

LOCAUX NUS À
USAGE PROFESSIONNEL
OPTION TVA

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legendre Avocat associé

L'administration précise également que la décision du Conseil d'Etat est sans incidence sur le régime applicable à des locaux non couverts par l'option, que leur location soit exonérée sans possibilité d'option ou que cette location soit soumise de plein droit à la TVA, et ne remet pas en cause la règle selon laquelle, pour le calcul de la TVA déductible, chaque immeuble ou ensemble d'immeubles ayant fait l'objet d'une option constitue un secteur d'activité distinct. Ainsi, en cas d'option, le dénominateur du calcul du coefficient de taxation forfaitaire applicable à un tel secteur peut, selon les situations, comprendre du chiffre d'affaires exonéré n'ouvrant pas droit à déduction (par exemple au titre des locations de locaux d'habitation exclus de l'option ou des locations des locaux couverts par l'option mais pour lesquels le bailleur n'a pas entendu opter) et du chiffre d'affaires taxé, de plein droit ou sur option.

Enfin, pour les options en cours au 9 septembre 2020 pour lesquelles court la période de neuf années civiles mentionnées à l'article 194 de l'annexe II au CGI, les bailleurs sont fondés, sous réserve d'en informer l'administration, à en limiter la portée dans le respect des principes rappelés ci-dessus sans que cette limitation n'ait une incidence sur le décompte et le terme de cette période.

Cette solution offre ainsi la possibilité aux bailleurs d'adapter le régime TVA des locaux d'un même immeuble au régime TVA des preneurs. Les bailleurs peuvent ainsi ne soumettre à la TVA que les locaux pris à bail par des preneurs qui récupèrent la TVA et ne pas opter lorsque ces derniers ne la récupèrent pas. La TVA grevant leurs investissements et frais d'exploitation relatifs à l'immeuble ou l'ensemble immobilier concerné ne serait ainsi que récupérable partiellement.