

LEVÉE D'OPTION D'ACHAT D'UN IMMEUBLE PRIS EN CRÉDIT-BAIL AFFECTÉ À UNE ACTIVITÉ HÔTELIÈRE : PAS DE DISPENSE DE TVA !

Dans une réponse ministérielle du 5 avril dernier, le gouvernement a apporté des précisions importantes sur l'application de la dispense de TVA de l'article 257 bis du code général des impôts (CGI) à la vente par un crédit-bailleur à son crédit-preneur, exploitant hôtelier, de l'immeuble donné en location.

Principes

En application de l'article 257 bis du CGI, les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de cette taxe lors de la « transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens ». Cette notion concerne le transfert d'un fonds de commerce ou d'une partie autonome d'une entreprise, comprenant des éléments corporels et, le cas échéant, incorporels qui, ensemble, constituent une entreprise ou une partie d'une entreprise susceptible de poursuivre une activité économique autonome.

Le bénéficiaire de la transmission est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. Le bénéficiaire doit donc, s'il y a lieu, procéder aux régularisations du droit à déduction qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission et qui auraient en principe incombé au cédant si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

Cas des cessions d'immeubles

La dispense de TVA (ou de régularisation) s'applique à la cession d'un immeuble affecté à une activité de location immobilière soumise à la TVA avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours, qui intervient au bénéfice d'un cessionnaire qui continue de soumettre la location à la TVA, la cession en cause s'inscrivant dans une logique de transmission d'entreprise.

Concernant les opérations de transmissions effectuées dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, la dispense de taxation (ou de



FISCALITÉ

HÔTELLERIE
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER
LEVÉE D'OPTION

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legenre Avocat associé

régularisation) couvre la situation dans laquelle un immeuble, loué dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier soumis à la TVA, est cédé au crédit-preneur qui affectait l'immeuble à une activité de sous-location taxée sous réserve que celui-ci continue à affecter l'immeuble à une telle activité locative soumise à la TVA.

Interrogé par le député Monsieur Romain Grau sur l'application de l'article 257 bis du CGI à la vente par un crédit-bailleur à son crédit-preneur exploitant hôtelier de l'immeuble donné en location, Monsieur le ministre de l'économie, des finances et de la relance a répondu que l'acquisition d'un immeuble par l'exploitant d'une activité d'hôtellerie qu'il prenait précédemment en location en crédit-bail ne s'inscrit pas dans le cadre du transfert d'une universalité totale ou partielle. « Il s'agit de la simple acquisition d'une immobilisation affectée à son activité préexistante d'exploitant hôtelier » (Rép. Grau : AN 5 avril 2022 n° 35808). Dans ces conditions, la dispense de taxation ou de régularisation prévue par les dispositions de l'article 257 bis du CGI ne trouve pas à s'appliquer chez le cédant.

Cette réponse ministérielle met fin à une pratique bien établie selon laquelle la levée d'option par un exploitant hôtelier relève de la dispense de TVA prévue à l'article 257 bis. Ces levées d'option devront donc dorénavant être soumises au droit commun de la TVA.

Elle doit bien entendu être étendue aux exploitants d'EHPAD, de résidences sénior, de résidences étudiantes et autres résidences de tourisme.

Enfin, elle fait peser un risque de redressement sur les opérations passées qui ne sont pas encore prescrites (celles postérieures au 1er janvier 2019 à la date du présent article), pour lesquelles aucune précision n'est apportée.