

VERS UNE OPTION POUR L'ASSUJETTISSEMENT DES LOYERS À LA TVA PAR LOCAL ?

Selon la cour administrative d'appel de Nancy (CAA NANCY 27 décembre 2019, N°18NC02185, SCI Emo), l'option pour l'assujettissement des loyers à la TVA prévue à l'article 260-2 du code général des impôts (« CGI ») pourrait être exercée par local et non pas par immeuble ou ensemble immobilier.

LES PRINCIPES

Les locations immobilières sont soumises en principe à la TVA. Certaines locations sont toutefois exonérées mais peuvent faire l'objet d'une option pour la TVA. Les locations de locaux nus à usage professionnel peuvent ainsi être soumises à la TVA en application de l'article 260-2 du CGI, lequel dispose que « *peuvent sur leur demande acquitter la TVA (...) les personnes qui donnent en location des locaux nus pour les besoins de l'activité d'un preneur assujetti à la TVA ou, si le bail est conclu à compter du 1er janvier 1991, pour les besoins de l'activité d'un preneur non assujetti* ». L'article 193 de l'annexe II au CGI précise que « *dans les immeubles ou ensembles d'immeubles comprenant à la fois des locaux nus donnés en location ouvrant droit à l'option en application du 2° de l'article 260 du CGI et d'autres locaux, l'option ne s'étend pas à ces derniers mais elle s'applique globalement à l'ensemble des locaux de la première catégorie* ». L'administration fiscale indique, quant à elle, 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).

UNE JURISPRUDENCE QUI OFFRE DE LA SOUPLASSE AUX BAILLEURS

A la suite d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a notifié à la SCI Emo des rappels procédant de l'assujettissement à la TVA des loyers facturés à un preneur assujetti mais exonéré de TVA, après avoir estimé que l'option pour la taxe qu'elle avait régularisée en ce qui concerne les bureaux loués aux autres preneurs devait s'appliquer de la même manière à tous les locaux de l'immeuble. Par un jugement du 7 juin 2018, le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne a rejeté la demande de la SCI Emo tendant à la décharge de ces impositions supplémentaires.

La cour administrative d'appel a annulé le jugement du tribunal administratif au motif que les dispositions de l'article 193 de l'annexe II au CGI n'imposent pas au propriétaire d'un immeuble au sein duquel il loue plusieurs locaux nus pour lesquels l'option à la TVA est possible, que le preneur soit ou non lui-même assujetti à la taxe, de soumettre la totalité de ces locaux à la taxe mais doivent être interprétées en ce sens que le bailleur a la possibilité de ne soumettre qu'une partie des locaux nus qu'il loue au sein d'un même bâtiment à condition que son option identifie de manière expresse, précise et non équivoque, le ou les baux ainsi que les locaux concernés et permette par là-même d'en exclure les autres locaux. Ce n'est qu'en l'absence de telles précisions que l'option sera présumée s'appliquer globalement à l'ensemble des locaux pour lesquels elle était possible. En effet, selon la cour, les dispositions de l'article 193 ne sauraient avoir pour objet ni pour effet de soumettre à la taxe des baux et des locaux pour lesquels l'option n'a pas été expressément formulée par le bailleur. Dès lors que la SCI Emo avait clairement identifié les locaux et le contrat de location qu'elle entendait soumettre à la TVA lors de l'exercice de l'option, l'administration ne pouvait assujettir à la TVA les locaux que la SCI Emo avait donnés en location à l'autre preneur en l'absence d'option expresse en ce sens.

Si cette décision devait être confirmée, les bailleurs pourraient ne soumettre à la TVA que les locations prises 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. On attendra donc avec intérêt la position du Conseil d'Etat.



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legendre
Avocat associé

**LOCAUX NUS
À USAGE
PROFESSIONNEL
OPTION TVA**