

UNE OPTION POUR LA TVA LOCAL PAR LOCAL EST POSSIBLE

Le Conseil d'Etat confirme que le bailleur de locaux nus à usage professionnel peut tout à fait opter pour l'assujettissement à la TVA de seulement certains locaux éligibles exploités dans un même immeuble.

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).



HERALD
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legendre
Avocat associé

UNE SOLUTION FONDÉE SUR LE DROIT COMMUNAUTAIRE

Dans une décision du 27 décembre 2019 que nous avons commentée dans ces colonnes, la cour administrative d'appel de Nancy (CAA Nancy, N°18NC02185, SCI Emo) avait jugé qu'un bailleur qui détient, dans un même immeuble, plusieurs locaux ouvrant droit à l'option pour la TVA peut n'opter que pour certains de ces locaux seulement dès lors que l'option exercée désigne sans équivoque les locaux concernés.

Le Conseil d'Etat confirme la décision de la cour administrative d'appel de Nancy, contredisant ainsi l'interprétation littérale de l'article 193 de l'annexe II au CGI faite par l'administration fiscale (CE 9 septembre 2020 n° 439143).

Selon le Conseil d'Etat, dès lors que les dispositions de l'article 137 de la directive TVA ne précisent pas à quelles conditions et selon quelles modalités la portée du droit d'opter pour la taxation des opérations de location des immeubles peut être restreintes, il appartient à chaque État membre de préciser dans son droit national la portée du droit d'option et d'édicter les règles en vertu desquelles certains assujettis peuvent bénéficier de ce droit. Néanmoins, ces dispositions ne confèrent pas aux États membres la faculté de subordonner à des conditions ou de restreindre de quelque manière que ce soit les exonérations de TVA, mais leur réserve simplement la faculté d'ouvrir, dans une mesure plus ou moins large, aux bénéficiaires de ces exonérations, la possibilité d'opter eux-mêmes pour la taxation, s'ils estiment que tel est leur intérêt. En d'autres termes, les États membres ne peuvent restreindre que la portée de l'option et non celle de l'exonération.

En conséquence, 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. A défaut de précisions sur les locaux concernés, l'option sera présumée s'appliquer globalement à l'ensemble des locaux pour lesquels elle est possible.

Cette solution offre ainsi la possibilité aux bailleurs d'adapter le régime TVA des locaux d'un même ensemble immobilier au régime TVA des preneurs. Les bailleurs pourraient ainsi 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.

**LOCAUX NUS
À USAGE
PROFESSIONNEL
OPTION TVA**