

L'ADMINISTRATION FISCALE APPORTE DES PRÉCISIONS UTILES SUR LE RÉGIME TVA DE CERTAINES INDEMNITÉS

L'administration regroupe au sein d'un même BOI (BOI-TVA-BASE-10-10-50 du 11 mai 2022) ses commentaires afférents à l'assujettissement à la TVA des subventions et indemnités qui étaient auparavant répartis entre divers BOI. Les nouvelles précisions apportées sur le régime des indemnités sont mises en consultation publique jusqu'au 31 juillet 2022.

Principes

Les sommes qualifiées de subventions, d'aides entre entreprises, de dons ou d'indemnités sont imposées à la TVA lorsqu'elles constituent la contrepartie d'une prestation de services individualisée rendue à celui qui la verse ou d'une livraison de biens. Les subventions sont également imposables lorsqu'elles constituent le complément de prix d'une opération imposable.

Les indemnités qui sont de véritables dommages-intérêts, c'est-à-dire qui ne font que sanctionner l'inexécution d'une obligation ou, à titre général, la lésion d'un intérêt quelconque ne constituent pas la contrepartie d'opérations imposables à la TVA.

L'administration fiscale précise notamment le régime TVA applicable aux indemnités de résiliation anticipée, aux indemnités de remise en état et aux indemnités fixées par le juge judiciaire au titre d'une occupation illégale aux n° 260 et 310 du BOI-TVA-BASE-10-10-50 du 11 mai 2022.

Indemnités de résiliation anticipée

L'administration fiscale précise que les indemnités de résiliation anticipée des baux commerciaux constituent la contrepartie d'un service dès lors qu'elles rémunèrent la renonciation de l'une des parties à son droit d'occuper le bien ou de percevoir le loyer.

Par ailleurs, l'administration fiscale se fonde sur la jurisprudence de la CJUE (CJUE 15 décembre 1993, aff.C-63/92, Lubbock Fine & Co) pour considérer que l'indemnité de résiliation est exonérée de TVA lorsque les loyers ne sont pas soumis à la TVA.

En conséquence, les indemnités versées au preneur (rémunération de la renonciation à son droit d'occuper le bien) sont soumises à la TVA si le loyer est soumis à la TVA, et pour autant que le preneur est effectivement assujéti à la TVA. En revanche, les indemnités sont exonérées lorsque le loyer n'est pas soumis à la TVA ou le preneur non assujéti à la TVA.



FISCALITÉ

TVA
BAUX
INDEMNITÉS

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legenre Avocat associé

Les indemnités versées au bailleur (rémunération de la renonciation de son droit de percevoir les loyers) sont soumises à la TVA lorsque les loyers sont soumis à la TVA et exonérés dans le cas contraire.

Indemnités de remise en état

L'administration fiscale considère comme taxables à la TVA les sommes perçues par le bailleur en contrepartie de la possibilité accordée au preneur de se libérer de son obligation de remise en état des locaux à la fin du bail. Il s'agit des situations où le preneur s'engage contractuellement à restituer les locaux dans l'état dans lequel ils étaient au commencement du bail, ce qui peut impliquer pour lui l'engagement de travaux de remise en état. Pour l'administration, le fait pour le bailleur de libérer le preneur de cette obligation en contrepartie du versement d'une indemnité s'analyse comme une prestation de services qui consiste à se substituer au preneur pour la réalisation de ces travaux.

L'assujettissement ou non des loyers à la TVA est sans conséquence sur le régime TVA de ces indemnités.

Indemnités fixées par le juge judiciaire et versées au titre d'une occupation illégale

L'administration fait sienne la position du Conseil d'Etat et considère que les indemnités fixées par le juge judiciaire et versées au titre de l'occupation illégale d'un immeuble ne constituent pas la contrepartie d'une prestation de services à titre onéreux passible de la TVA mais visent seulement à compenser le préjudice causé au propriétaire des locaux par l'occupation sans titre (CE 30 mai 2018, n°402447, Armor Immo).

Ces précisions sont d'ores et déjà opposables à l'administration et le seront jusqu'à leur éventuelle révision à l'issue de la consultation. Les entreprises peuvent toutefois continuer à se prévaloir des commentaires administratifs antérieurs jusqu'au 31 décembre 2022.