

22 Octobre 2020 : Jeudi des Fiscalistes

Du nouveau pour l'option à la TVA des locations de locaux nus à usage professionnel.

Les locations de locaux nus à usage professionnel sont en principe exonérées de TVA mais peuvent être soumises à la taxe sur option (art. 260, 2° du CGI).

Cette option doit être formulée par écrit auprès du service des impôts territorialement compétent, formalisant l'intention de son auteur de soumettre à la TVA son activité de location (BOI-TVA-CHAMP-50-10). Elle ne peut être implicite et ne peut notamment résulter de la soumission volontaire des opérations à la TVA et de l'acquiescement de cette taxe (CE 6 avril 1987, n°59523, 7e et 8e s.-s.).

Lorsque le preneur n'est pas assujéti, l'option à la TVA doit par ailleurs être mentionnée dans le contrat de bail, la clause concernée devant traduire l'accord exprès du preneur sur le paiement de la TVA, cette mention étant une condition de validité de l'option en application des dispositions de l'article 206, 2° du CGI.

L'option peut être formulée dès la concrétisation du projet et prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle a été formulée. L'option s'applique pour l'immeuble concerné aussi longtemps qu'elle n'a pas été dénoncée ou jusqu'à ce que les locaux changent de destination (Art. 194 ann. II au CGI), le changement de locataire, n'entraînant pas de fait la caducité de l'option.

L'article 193 de l'annexe II au CGI exige en outre que l'option prévue par l'article 260 du CGI en vue d'acquiescer la TVA soit distinctement exercée par immeuble ou par ensemble immobilier.

Selon la doctrine administrative publiée (BOI-TVA-CHAMP-50-10), il en résulte que l'option prévue à l'article 260, 2° du CGI couvre la totalité des locaux, non exclus du champ d'application de la taxe, situés dans cet ensemble. Par ensemble immobilier, il faut entendre non seulement un groupe de bâtiments ayant fait l'objet d'un même plan de masse, d'un permis de construire unique, ou d'un même programme de construction, réalisé sur un terrain appartenant à une même personne, mais également deux ou plusieurs immeubles construits sur un même terrain et destinés à l'exercice d'une seule et même activité par le preneur.

Nos avocats disposent d'une expertise reconnue et éprouvée en matière de contentieux fiscal et d'assistance au contrôle fiscal ainsi qu'en matière de conseil afin de circonscrire et de gérer le risque fiscal. Nous sommes également spécialisés en fiscalité des activités publiques et parapubliques, des associations et en fiscalité locale.

NOUS ASSISTONS :

- Les particuliers
- Les établissements publics ou collectivités territoriales, fondations, associations...
- Les entreprises, grandes entreprises ou PME, groupes internationaux
- Groupements patrimoniaux

Nous travaillons en partenariat avec les conseils habituels de nos clients (experts comptables, notaires, avocats, conseils en gestion de patrimoine, banques...) pour associer nos forces et leur faire bénéficier de notre expérience de spécialistes en contentieux fiscal.

Dans un arrêt du 9 septembre 2020 (CE, 3ème et 8ème s-s. réunies, n°439143), le Conseil d'État vient de juger qu'une telle interprétation purement littérale de l'article 193 de l'annexe II au CGI ne pourrait être retenue, contredisant ainsi l'analyse de la doctrine administrative.

La Haute assemblée a ainsi expressément précisé que si ces dispositions impliquent qu'un contribuable peut opter pour soumettre l'ensemble des locaux situés dans un même immeuble ou dans un même ensemble d'immeubles à la TVA, il n'y est nullement obligé : il peut, au contraire, tout à fait opter pour la soumission à la taxe de seulement certains locaux éligibles exploités dans un même immeuble ou ensemble immobilier.

Afin de permettre une application différenciée des règles de TVA à des locations portant sur des locaux situés dans un même ensemble immobilier, il conviendra d'être particulièrement attentif, lors de la formulation de l'option, à la désignation des locaux et baux concernés qui devront être identifiés précisément et de façon non équivoque.