

14ème législature

Question N° : 23131	De Mme Arlette Grosskost (Union pour un Mouvement Populaire - Haut-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >TVA	Tête d'analyse >assujettissement	Analyse > baux. locaux à usage professionnel.
Question publiée au JO le : 02/04/2013 Réponse publiée au JO le : 16/07/2013 page : 7512		

Texte de la question

Mme Arlette Grosskost attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les difficultés d'application des règles de dénonciation de l'option à la TVA exercée dans le cadre de l'article 260, 2°, du code général des impôts. En application de cet article, les bailleurs de locaux nus à usage professionnel peuvent opter pour l'assujettissement du bail à la TVA. D'un point de vue fiscal, cette option peut être exercée sans l'accord du preneur si ce dernier est lui-même assujetti à la TVA. Néanmoins, les juridictions judiciaires considèrent que l'assujettissement du loyer à la TVA ne peut pas être imposé au preneur dès lors qu'il n'est pas stipulé dans le bail que le loyer est assujetti dès l'origine à la TVA ou que le bailleur se réserve la faculté d'opter pour ce régime en cours de contrat. Certains bailleurs se retrouvent ainsi dans une situation délicate : l'option exercée pour l'assujettissement des loyers à la TVA est valable fiscalement mais le bailleur ne peut pas collecter cette TVA chez le preneur si ce dernier s'y oppose. Or une fois l'option exercée, elle est valable pour une durée de neuf ans sans possibilité de la remettre en cause. Le bailleur devrait avoir la possibilité de dénoncer cette option avant le délai de neuf ans s'il apparaît qu'il ne peut pas collecter la TVA auprès du preneur. Elle demande quelles sont les solutions proposées par le Gouvernement pour remédier à cette situation.

Texte de la réponse

Les locations de locaux nus à usage professionnel sont exonérées de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en application de l'article 261 D-2° du code général des impôts (CGI). Toutefois, le bailleur a la possibilité d'exercer l'option prévue par l'article 260-2° du CGI pour la taxation des loyers à la TVA. Dans ce cas, la loi prévoit que cette option doit figurer dans le contrat uniquement lorsque des locaux nus à usage professionnel sont loués au profit d'une personne non assujettie à la TVA. Il s'ensuit qu'il n'y a aucune obligation de la mentionner dans le contrat lorsque le preneur est assujetti. Un différend ne relevant pas du droit fiscal et opposant un bailleur et un preneur assujetti qui porterait sur le point de savoir si le loyer sans mention de la taxe s'entend toutes taxes comprises ou hors taxe ne peut conduire à considérer que dans cette situation le bailleur est mis dans l'impossibilité de collecter la taxe. La jurisprudence résultant des arrêts du Conseil d'Etat respectivement rendus le 14 décembre 1979 n° 11798 Comité de propagande de la banane et le 28 juillet 1993 n° 62865 SA Mitsukoshi France a vocation à s'appliquer dans ce cas. Dès lors, sauf stipulations contraires, le montant du loyer doit être considéré comme toutes taxes comprises. Par ailleurs, il convient de rappeler que les modalités de la dénonciation de l'option prévue à l'article 260-2° du CGI ont été assouplies par l'article 2 du décret n° 2010-10758 du 10 septembre 2010, codifié à l'article 194 de l'annexe II au CGI. Ainsi, l'option peut dorénavant être dénoncée à partir du 1er janvier de la neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle elle a été exercée, et non plus à l'issue d'une période de neuf années à laquelle s'ajoute celle au cours de laquelle l'option a été déclarée. En outre, lorsque le redevable a



obtenu un remboursement de crédit de TVA au cours ou à l'issue d'une période d'option, celle-ci n'est plus reconduite de plein droit.