



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Assiette

Question écrite n° 47749

### Texte de la question

M. Marc Fraysse attire l'attention de M. le ministre délégué au budget sur la situation des bailleurs de locaux commerciaux. Très souvent, pour de petits commerces, le bail porte à la fois sur le local servant à l'exploitation du fonds et sur un appartement ou un local affecté à l'habitation qui est indissociable des locaux professionnels. Juridiquement, il est reconnu à la location pour le tout le caractère de bail commercial. Fiscalement, l'article 260 (2) du CGI autorise les bailleurs de tels locaux à opter pour soumettre les loyers à la TVA. En cas d'option, la question qui se pose est celle de la base d'imposition des loyers à la TVA. Dans cette situation, il lui demande si le bailleur doit comprendre dans sa base d'imposition à la TVA la totalité du loyer, y compris la quote-part correspondant aux locaux d'habitation, ce qui est pénalisant pour le locataire qui ne peut pas déduire la taxe grevant le loyer de la partie habitation, ou s'il doit exclure les loyers se rapportant à l'habitation, comme cela a été précisé à l'égard des bailleurs de biens ruraux qui optent pour l'assujettissement des loyers à la TVA lorsque la location comporte des locaux d'habitation. S'il n'y a pas lieu de comprendre, dans la base d'imposition des bailleurs de locaux commerciaux, les loyers se rapportant à l'habitation, il souhaiterait savoir si le montant de ces loyers d'habitation est soumis au droit de bail. Si l'absence de ventilation de loyer dans le bail rend exigible la TVA sur la totalité du loyer, y compris la partie habitation, ou si le bailleur peut déterminer sous sa propre responsabilité la quote-part de loyer se rapportant à chacune des parties des locaux.

### Données clés

**Auteur :** [M. Fraysse Marc](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 47749

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** budget

**Ministère attributaire :** budget

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 3 février 1997, page 443