



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assiette

Question écrite n° 4696

Texte de la question

M. Pierre Lasbordes attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie 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 d'habitation, ou si le bailleur peut déterminer sous sa propre responsabilité la quote-part de loyer se rapportant à chacune des parties des locaux.

Texte de la réponse

L'exercice de l'option pour le paiement volontaire de la TVA prévue à l'article 260-2/ du code général des impôts n'est autorisé qu'au titre des locaux nus qui sont donnés en location pour les besoins de l'activité professionnelle du preneur (cf. BOI 3 A-6-91 et documentation administrative de base 3 A 411). L'option est, en revanche, interdite pour les locaux à usage d'habitation dont la location est obligatoirement exonérée du paiement de la taxe et, corrélativement, n'ouvre pas droit à déduction de la TVA qui a grevé les dépenses engagées pour leur réalisation. En conséquence, lorsqu'un bailleur donne en location à une même personne à la fois des locaux commerciaux nus et des locaux d'habitation, l'option pour le paiement de la TVA ne pourra porter que sur les locaux dans lesquels le preneur exerce son activité professionnelle. Le bailleur n'a donc pas à comprendre dans sa base d'imposition à la TVA le montant des loyers qui se rapportent au local d'habitation. Dans le cas où deux baux distincts n'ont pas été conclus, le bail unique doit faire apparaître la ventilation du loyer entre les locaux à usage commercial et les locaux à usage d'habitation. En l'absence d'une telle ventilation et en application des principes qui viennent d'être exposés, il appartient au bailleur de déterminer, sous sa propre responsabilité, la quotité des loyers se rapportant aux locaux commerciaux ; cette quotité, qui doit refléter les conditions normales de location du marché (cf. BOI 3 D-9-89), peut faire l'objet d'un contrôle de l'administration. Cela étant, dans l'hypothèse où un bailleur aurait soumis à la TVA la totalité des loyers réclamés alors que seule une partie des locaux pouvait, par leur nature, faire l'objet de l'option précitée, l'intégralité de la TVA facturée au preneur resterait due au trésor (CGI, art. 283-3) alors que la déduction de la TVA afférente aux dépenses se rapportant à la partie dont la location est obligatoirement exonérée serait remise en cause. S'agissant du droit de bail, l'article

740-I du code général des impôts dispose que les mutations de jouissance, qui donnent lieu au paiement de la TVA, sont exonérées de tout droit proportionnel d'enregistrement. Dès lors, le droit de bail est exigible dans tous les cas où la mutation de jouissance ne doit pas donner lieu au paiement effectif de la TVA, notamment parce qu'elle est exonérée de cette taxe. Dans ces conditions, les locations de locaux à usage d'habitation étant expressément exonérées de la TVA sans possibilité d'option sont assujetties au droit de bail dans les conditions de droit commun et ce, nonobstant la facturation par le bailleur de la TVA sur les locations en cause.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lasbordes](#)

Circonscription : Essonne (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4696

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 mars 1998

Question publiée le : 20 octobre 1997, page 3489

Réponse publiée le : 23 mars 1998, page 1641