



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taux

Question écrite n° 80427

Texte de la question

M. Vincent Rolland attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le problème des régularisations de TVA en matière de cession intervenant plus de cinq ans après l'achèvement, de donation, ou de décès du propriétaire des locaux dépendant d'une Résidence de tourisme classée telle que définie aux termes de l'arrêté du 14 février 1986 du ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme. Il résulte de l'article 261 D 4° (a) du code général des impôts, que les locations, par contrat d'une durée d'au moins neuf ans au profit d'un exploitant qui a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger, de logements meublés ou garnis à usage d'habitation situés dans des résidences de tourisme classées destinées à l'hébergement des touristes sont soumises à la TVA, ce qui permet au propriétaire bailleur de récupérer la TVA grevant son acquisition. Il ressort des termes de l'instruction administrative du 9 juillet 1991 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 3 A-13-91, qu'en cas de cessation de l'imposition à la TVA des locations effectuées dans les résidences de tourisme classées, du fait de la, cession des locaux par le bailleur, l'interruption du contrat de neuf ans reste sans incidence sur l'imposition à la TVA, si, le concessionnaire des locaux, les ayants droit ou les donataires du bail reprennent à leur compte, et sans interruption, les obligations du bailleur, soit dans le cadre d'un nouveau contrat, soit en laissant le contrat initial, conclu avec l'exploitant de la Résidence de tourisme classée se poursuivre jusqu'à son terme. Peut-on en déduire, en cas de reprise par l'acquéreur (en cas de vente intervenant plus de cinq ans après l'achèvement des locaux), les ayants droit du défunt, les donataires, de l'intégralité des obligations du cédant, du défunt, du donateur ; qu'il n'y a pas interruption du bail initial ; que de ce fait, le vendeur, le défunt (ou ses ayants droit), le donateur n'ont pas à restituer la TVA qui leur a été remboursée et qu'ils ne sont pas tenus de procéder aux régularisations visées à l'article 210 de l'annexe II du code général des impôts ; et que par la suite, le concessionnaire, les ayants droits du défunt, et les donataires seront tenus, le cas échéant, de procéder aux régularisations de TVA qui auraient été exigibles si le vendeur, le défunt ou le donateur, et en fonction de la date d'acquisition par le vendeur, le défunt ou le donateur ? De plus, peut-on, dans l'affirmative, étendre cette solution à l'ensembles des locations visées par l'article 261 D4° du code général des impôts, chaque fois que le bail est poursuivi par le concessionnaire, les ayants droit du défunt, les donataires qui reprennent l'ensemble des obligations du bailleur initial

Texte de la réponse

Les loyers perçus par le bailleur de locaux nus, meublés ou garnis exploités par le preneur du bail dans le cadre d'activités citées aux a et b du 40 de l'article 261-D du code général des impôts sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en application du c de ce même article. La réalisation d'opérations soumises à la taxe ouvre droit en contrepartie à la déduction par le bailleur de la TVA grevant les biens et services nécessaires à son activité. Si l'immeuble est cédé au-delà du délai de cinq ans suivant l'achèvement ou à titre gratuit (par donation ou succession), l'article 210 de l'annexe II au code déjà cité rend en principe exigible le reversement d'une fraction de la TVA antérieurement déduite. L'acquéreur l'ayant droit ou l'héritier peut cependant bénéficier de la procédure de transfert du droit à déduction prévu par cet article s'il destine l'immeuble à la réalisation

d'opérations ouvrant droit à déduction. Cela étant, lorsque l'acquéreur de l'immeuble, le donataire ou l'ayant droit reprend à son compte l'exploitation de l'immeuble dans le cadre du contrat de bail initial ou d'un nouveau contrat, la mutation de l'immeuble peut bénéficier d'une dispense de régularisation de la TVA antérieurement déduite dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens. Le bénéfice de cette dispense implique que le nouvel exploitant continue la personne du cédant. Le délai de régularisation de la TVA opposable au précédent exploitant continue à courir chez le bénéficiaire de la transmission. Cette dispense de régularisation s'applique de manière générale à l'ensemble des mutations d'immeubles qui interviennent dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens (article 257 bis du code général des impôts).

Données clés

Auteur : [M. Vincent Rolland](#)

Circonscription : Savoie (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80427

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 décembre 2005, page 11424

Réponse publiée le : 31 janvier 2006, page 990