ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taux

Question écrite n° 78147

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur le cas de travaux de réfection du toit d'un immeuble appartenant à une commune et abritant en rez-de-chaussée des commerces donnés à bail avec option TVA et dans les étages des appartements loués dans les conditions du droit commun. Elle lui demande si la TVA ayant grevé les travaux de réfection de ce toit est totalement ou partiellement déductible.

Texte de la réponse

Les locations de locaux nus à usage professionnel sont en principe exonérées de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) avec possibilité d'option par le bailleur dans les conditions prévues par l'article 260-2° du code général des impôts (CGI). En revanche, l'option ne s'étend pas aux locaux à usage d'habitation. Dès lors, dans le cas d'un immeuble partiellement affecté à une activité locative couverte par l'option, la taxe ayant grevé les travaux de réfection du toit de cet immeuble ne peut être intégralement déduite, dans la mesure où la quote-part des loyers relative aux locaux à usage d'habitation n'est pas soumise à la TVA. Dans cette situation, le coefficient de taxation des dépenses de réfection retenu par le bailleur pour calculer ses droits à déduction est en principe égal au coefficient de taxation forfaitaire tel que défini à l'article 206-III.3 de l'annexe II au CGI. Il peut être toutefois admis, conformément à ce que prévoit l'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 3 A-6-04 du 15 octobre 2004 non rapportée à ce jour s'agissant des travaux de construction ou d'acquisition, que le bailleur puisse retenir un coefficient de taxation égal à la proportion de la superficie des locaux affectés à l'activité de location soumise à la taxe par rapport à la superficie totale de l'immeuble loué, cette proportion étant réputée représentative de la part du loyer ouvrant droit à déduction rapportée au montant total de ce loyer.

Données clés

Auteur : Mme Marie-Jo Zimmermann
Circonscription : Moselle (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 78147
Rubrique : Tva
Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 4 mai 2010, page 4894
Réponse publiée le : 23 novembre 2010, page 12798