



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Activites immobilieres

Question écrite n° 63834

Texte de la question

M Jean Falala rappelle a M le ministre du budget que l'article 267 du code general des impots prevoit que doivent etre compris dans la base d'imposition a la TVA « les impots, taxes, droits et prelevements de toute nature a l'exception de la TVA elle-meme ». Dans le cas d'un immeuble faisant l'objet d'un contrat de credit-bail immobilier, dans lequel le locataire dispose d'une option irrevocable d'achat au terme du contrat et au prix de 1 franc, l'impot foncier est etabli au nom de l'organisme financier bailleur et rembourse a celui-ci par le preneur de bail. En application des dispositions ci-dessus, l'organisme de credit-bail soumet a la TVA le remboursement de cet impot, ce qui conduit a faire supporter par le preneur, dont l'essentiel de l'activite est exonere de TVA (activite medicale), un impot foncier majore de 18,60 p 100, et ce pendant les quinze ans de la duree du bail. Le credit-bail etant, sur le plan economique, bien plus un moyen de financement qu'une prestation de service, il lui demande si l'equite fiscale ne permet pas de considerer que le remboursement de l'impot foncier par le preneur au bailleur doit etre exclu de l'assiette de la TVA afferente au loyer.

Texte de la réponse

Reponse. - En matiere de taxe sur la valeur ajoutee, les contrats de credit-bail immobilier s'analysent comme des locations immobilieres suivies d'une vente. Ces contrats sont des lors soumis aux regles de TVA de droit commun regissant ces operations. En consequence, des lors que ces locations sont imposables a la TVA soit de plein droit lorsqu'elles portent sur un immeuble amenege a un usage professionnel, soit a la suite de l'exercice de l'option pour le paiement volontaire de la taxe prevue par l'article no 260-2o du code general des impots dans le cas d'un immeuble nu, la determination de la base d'imposition s'effectue selon les principes definis pour la generalite des redevables. Ainsi, en application des articles 266-1-a et 267-I du code precite, la base d'imposition des recettes perçues en contrepartie des locations consenties comprend les loyers proprement dits mais egalement la prise en charge ou le remboursement par le locataire de tous impots ou charges incombant normalement au proprietaire. Il n'est pas possible de deroger a ces dispositions qui transposent en droit interne les articles 11 A-1-a et 11-2-a de la sixieme directive communautaire TVA. L'application de ces principes au cas particulier evoque par l'honorable parlementaire ne pourra etre confirmee que si les noms et adresses des parties au contrat etaient communiquees a l'administration.

Données clés

Auteur : [M. Falala Jean](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63834

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 9 novembre 1992, page 5054