

Location de locaux professionnels et option à la TVA



© 2021 Les Echos Publishing

Les propriétaires de locaux professionnels qui les donnent en location nue à des entreprises, c'est-à-dire sans les équipements ni le matériel nécessaires à l'exercice de leur activité, ne doivent pas, en principe, facturer de TVA. Cependant, une option à la TVA sur les loyers est possible.

Précision : un bailleur peut avoir intérêt à opter si, par exemple, il engage des dépenses sur l'immeuble loué (entretien, réparation...). En effet, dans ce cas, il pourra récupérer la TVA supportée sur ces frais.

L'an passé, le Conseil d'État avait jugé que lorsqu'un bailleur possédait plusieurs locaux au sein d'un même immeuble, il pouvait opter local par local. Une position à laquelle l'administration fiscale vient de se rallier. L'option devant revêtir la forme d'une déclaration écrite (lettre simple), elle souligne que les locaux concernés doivent être désignés de façon expresse, précise et non équivoque.

En outre, elle précise que ce choix ne dépend pas de l'existence d'une division juridique de l'immeuble et de ses locaux, mais peut s'apprécier par opération de location. En conséquence, lorsqu'un même contrat de bail concerne plusieurs

locaux situés dans l'immeuble, l'option doit être exercée ou, au contraire, écartée pour tous ces locaux.

À savoir : l'option s'applique normalement pour une période de 9 ans. Mais, pour les options en cours au 9 septembre 2020, date de la décision du Conseil d'État, l'administration fiscale laisse la possibilité aux bailleurs, sous réserve d'en informer l'administration, de limiter leur option, initialement globale, à certains locaux. Peu importe que le délai minimal d'application de l'option ne soit pas expiré.

[Rép. min. n° 38389, JOAN du 16 novembre 2021](#)

© 2021 Les Echos Publishing