

L'option pour la TVA sur les locations de locaux professionnels



© 2025 Les Echos Publishing

Si vous êtes propriétaire à titre personnel d'un local professionnel et que vous souhaitez le donner en location à une entreprise, qui peut d'ailleurs être la vôtre, vous ne devez pas, en principe, lui facturer de TVA. Une option pour la TVA sur les loyers est toutefois possible. Explications.

Les locations concernées

La possibilité d'opter pour la TVA ne vise que les locaux à usage professionnel loués pour les besoins de l'activité du locataire, ce dernier pouvant ne pas être assujetti à la TVA. Le bien immobilier doit par ailleurs être loué nu, c'est-à-dire sans les équipements et le matériel nécessaires à l'activité du locataire. Sachant que l'option peut être formulée pour un immeuble en cours de construction.

À noter : l'option ne peut pas être exercée lorsque la location porte sur des locaux nus d'habitation.

L'option peut concerner un local à usage mixte, c'est-à-dire utilisé de façon indissociable comme locaux professionnels et d'habitation.

Elle peut aussi couvrir les locaux affectés au personnel

exerçant des fonctions qui impliquent, par nature et au regard de l'activité exercée par le locataire, une résidence permanente sur les lieux même du travail, par exemple le logement du personnel chargé de fonctions permanentes de surveillance ou de sécurité.

Précision : lorsque le bien immobilier fait l'objet d'un démembrement de propriété, seul l'usufruitier peut exercer l'option pour le paiement de la TVA. En revanche, dans l'hypothèse d'un bien immobilier en indivision, l'option est, en principe, le fruit d'une décision globale des coïndivisaires, exercée par le gérant ou par un coïndivisaire doté d'un mandat exprès.

L'intérêt de l'option

Un bailleur peut avoir intérêt à opter pour la TVA sur les loyers s'il a acquitté de la TVA lors de la construction ou de l'acquisition du bien immobilier loué. Dans ce cas, il peut récupérer tout ou partie de la TVA ainsi payée. De la même façon, s'il engage des dépenses sur l'immeuble loué (entretien, réparation...), il peut demander le remboursement de la TVA grevant ces frais.

La durée de l'option

L'option couvre une période minimale de 8 ans et 1 mois. En effet, elle ne peut pas être dénoncée avant le 1^{er} janvier de la 9^e année qui suit :

- celle au cours de laquelle elle a été exercée (exemple : le 1^{er} janvier 2034 en cas d'exercice de l'option en décembre 2025) ;

- celle au cours de laquelle l'immeuble a été achevé lorsque l'option vise un immeuble en cours de construction (exemple : le 1^{er} janvier 2035 si l'option est exercée en février 2025

pour un immeuble non encore achevé en 2025 mais terminé courant 2026).

Précision : la dénonciation de l'option prend effet le 1^{er} jour du mois au cours duquel elle a été formulée (par exemple, le 1^{er} janvier 2034 en cas de dénonciation de l'option en janvier 2034).

Les modalités de l'option

L'option est propre à chaque bien immobilier, ce qui signifie que le bailleur de plusieurs immeubles peut décider de ne soumettre à la TVA que les loyers de certains d'entre eux. Lorsqu'un bailleur possède plusieurs locaux au sein d'un même immeuble, il peut opter local par local.

En pratique, l'option formulée par le propriétaire doit être expresse, précise et non équivoque sur les locaux concernés par l'option.

À noter : selon l'administration fiscale, ce choix ne dépend pas de l'existence d'une division juridique de l'immeuble et de ses locaux, mais s'apprécie 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.

Elle doit revêtir la forme d'une déclaration écrite adressée au service des impôts territorialement compétent. Elle prend effet le 1^{er} jour du mois au cours duquel la déclaration a été faite au service des impôts.

À savoir : l'administration fiscale autorise l'exercice de l'option alors même que celui qui opte n'est pas encore propriétaire ou n'a pas encore la jouissance de l'immeuble sur lequel porte l'option.

Et si le locataire n'est pas assujetti à la TVA, le bail doit

également faire mention expresse de l'option ainsi exercée par le bailleur.

Attention : la dénonciation de l'option pour la TVA peut entraîner un coût fiscal (versement d'une partie de la TVA antérieurement récupérée).

Les changements de situation

Un simple changement d'activité ne remet pas en cause la validité de l'option, sauf si le locataire n'utilise plus les locaux pour son activité. De même, le changement de locataire est sans effet sur l'option, à condition, lorsque ce locataire n'est pas assujéti à la TVA, que le nouveau bail contienne la clause requise. Si le nouveau locataire non assujéti n'accepte pas l'option, elle cesse de s'appliquer aux locaux concernés.