



SIMPLIFIER LE FORMALISME DE L'OPTION TVA DANS LES BAUX

Données clés

- La location immobilière, activité patrimoniale par nature, peut-être assimilée à une activité économique taxable à la TVA par la permanence des revenus qu'elle génère.
- Certaines locations, considérées comme commerciales, sont soumises de plein droit à la TVA, (les locations d'immeubles aménagés, d'emplacement de stationnement ...), d'autres le sont sur option. C'est le cas de la location de locaux nus à usage professionnel ou commercial.
- La formulation de l'option doit être expresse ; l'option pour la TVA ne peut résulter d'une simple intention ou être déduite des circonstances, par exemple la facturation ou l'acquittement de la TVA.
- L'option doit identifier de manière expresse, précise et non équivoque, le local concerné.
- L'option prend effet à compter du 1^{er} jour du mois au cours duquel elle est formulée ; elle peut être anticipée avant le commencement de l'activité locative.

L'assujetti, qui collecte et reverse de la TVA sur ces activités locatives, doit être, à tout moment, capable de prouver l'existence de cette option qui lui confère la qualité d'assujetti redevable. Combien de nos clients sont capables de fournir copie de la lettre matérialisant l'option TVA ?

Quelles sont les conséquences du défaut d'option expresse à la TVA ?

- La vente du bien loué et immobilisé est exclue du régime de transmission d'universalité et déclenchera une obligation de régularisation de la TVA acquittée en amont par vingtième ;
- L'assujetti court le risque d'une remise en cause des déductions de TVA sur la période non prescrite, par exemple la TVA facturée lors de travaux réalisés sur l'immeuble immobilisé ;
- Une TVA facturée à tort au locataire pose de nombreuses difficultés :
 - La TVA reversée par le bailleur à l'administration est définitivement acquise à celle-ci ;
 - La TVA facturée à tort au preneur n'est pas déductible par ce dernier.

Il est clair que l'impossibilité de pouvoir rapporter la preuve de l'option est source de nombreux contentieux. La référence, datant de 1987, à la « *simple déclaration sur papier libre* » est archaïque à l'époque où nos relations avec l'administration fiscale sont dématérialisées. Il est donc de l'intérêt tant des contribuables et de leur conseil que de l'administration fiscale de moderniser le mode d'exercice de l'option.

Dès lors afin d'éviter tout risque de remise en cause d'un remboursement ou d'une déduction de TVA alors qu'il résulte des circonstances de fait qu'il n'y a aucun doute que le contribuable ait opté pour la soumission de l'opération à la TVA, il est proposé que la preuve de l'option puisse être rapportée par tous moyens, et qu'elle résulte notamment d'une demande de remboursement ou de déduction de taxe sur l'imprimé CERFA n°33310-CA3-SD.

LE 122^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

De modifier les articles 194 et 195 de l'annexe II du CGI (ou ceux qui les remplaceront dans la partie réglementaire du CIBS) afin que l'option puisse résulter de toutes circonstances de fait claires et non équivoques manifestant l'intention de soumettre l'opération à la TVA.

L'option prendra effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle est formulée auprès du service des impôts ou du premier jour du mois de la période déclarée.