

16-2573 SCI XX

Rapporteur : Vincent Torrente

Audience du 23 mai 2018
Conclusions de M. Deschamps, rapporteur public

La SCI XX, qui exerce une activité de location de terrains et d'autres biens immobiliers, possède au (...) un immeuble dont elle loue le rez-de-chaussée à la société YY, société d'assurance exonérée de TVA par l'effet du 2° du C de l'article 261 du CGI, et le premier et le deuxième étage à la société VV, qui est, elle, assujettie à la TVA. La SCI XX a souhaité exercer l'option d'assujettissement à la TVA prévue par le 2° de l'article 261 du CGI pour le seul bail conclu avec la société VV. Le service a considéré que cette option devait également s'appliquer au bail conclu avec la société YY, et a rappelé les droits de TVA correspondant à la période couvrant les années 2012 à 2015, assortis de pénalités de retard. La requérante conteste ces impositions supplémentaires.

L'option en cause concerne les preneurs entrant dans le champ d'application de la TVA, qu'ils soient ou non assujettis, notamment en fonction des exonérations dont ils peuvent bénéficier (la seule exigence pour les preneurs non assujettis est que l'option soit mentionnée dans le bail). De ce fait, la circonstance que le bail conclu avec la société YY ne mentionne pas de TVA est sans incidence sur la possibilité d'inclure les loyers correspondants dans les recettes passibles de TVA.

La question que pose ce litige est de savoir si l'option en cause peut ne concerner que les locaux loués par des personnes assujetties à la TVA, sans comprendre d'autres locataires du même immeuble qui en sont exonérées. Selon l'article 193 de l'annexe II du code général des impôts : « (...) *Dans les immeubles ou ensembles d'immeubles comprenant à la fois des locaux nus donnés en location ouvrant droit à l'option en application du 2° de l'article 260 du code général des impôts et d'autres locaux, l'option ne s'étend pas à ces derniers mais elle s'applique globalement à l'ensemble des locaux de la première catégorie.* ». La première catégorie visée par ce texte comprend, en application des dispositions de l'article 260 d'une part les locaux nus loués à une personne assujettie et d'autre part les locaux nus loués à une personne non assujettie dont le bail mentionne l'option. Or, au cas particulier, les deux locataires de l'immeuble sont assujettis à la TVA, même si l'un d'eux en est exonéré, et relèvent donc de cette première catégorie. L'option s'applique donc globalement à ces deux locaux. Sur le terrain de la loi fiscale, vous ne pourrez ainsi pas faire droit à la requête.

L'interprétation de ces dispositions donnée par la doctrine administrative BOI-TVA-CHAMP-50-10-20140404, ne comporte pas une interprétation différente de la loi fiscale, et ne peut donc pas être utilement invoquée.

PCMNC au rejet de la requête, y compris des conclusions présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du CJA.