

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE  
N°1602573**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

\_\_\_\_\_  
SCI A...

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\_\_\_\_\_  
M. Vincent Torrente  
Rapporteur

Le tribunal administratif  
de Châlons-en-Champagne  
(1<sup>ère</sup> Chambre)

\_\_\_\_\_  
M. Antoine Deschamps  
Rapporteur public

\_\_\_\_\_  
Audience du 23 mai 2018  
Lecture du 7 juin 2018

\_\_\_\_\_  
19-06-02-03  
C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 19 décembre 2016, la SCI B..., représentée par le cabinet Fidal, demande au tribunal :

1°) la décharge des rappels de taxe sur la valeur ajoutée et des pénalités correspondantes auxquels elle a été assujettie au titre des exercices 2012 à 2015 ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 1 800 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- si elle a opté pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée pour les locaux loués à la société C..., tel n'était pas le cas pour ceux loués à la société D... dont l'activité n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- en refusant d'opérer une ventilation entre les loyers versés par ces sociétés, l'administration a méconnu les dispositions du 2° de l'article 260 du code général des impôts ainsi que sa propre doctrine.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 mai 2017, le directeur départemental des finances publiques de la Marne conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés par la SCI B... ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 23 février 2018, la clôture d'instruction a été fixée au 14 mars 2018.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Torrente, conseiller,
- et les conclusions de M. Deschamps, rapporteur public,

1. Considérant que la SCI B... exerce depuis le 6 octobre 2000 une activité de location de terrains et d'autres biens immobiliers ; qu'à compter du 7 janvier 2016, elle a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 novembre 2015 en matière de taxe sur la valeur ajoutée ; que, par une proposition de rectification du 21 décembre 2015, des rappels de taxe sur la valeur ajoutée, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012, lui ont été notifiés selon la procédure contradictoire ; que, par une proposition de rectification du 24 février 2016, des rappels de taxe sur la valeur ajoutée, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 30 novembre 2015, lui ont été notifiés selon la procédure contradictoire ; que la SCI B... demande au tribunal de prononcer la décharge, en droits et pénalités, de l'ensemble des taxes qui demeurent ...;

Sur le bien-fondé de l'imposition :

*En ce qui concerne l'application de la loi fiscale*

2. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 260 du code général des impôts : « *Peuvent sur leur demande acquitter la taxe sur la valeur ajoutée : (...) / 2° Les personnes qui donnent en location des locaux nus pour les besoins de l'activité d'un preneur assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ou, si le bail est conclu à compter du 1er janvier 1991, pour les besoins de l'activité d'un preneur non assujetti. / L'option ne peut pas être exercée : / a. Si les locaux nus donnés en location sont destinés à l'habitation ou à un usage agricole ; / b. Si le preneur est non assujetti, sauf lorsque le bail fait mention de l'option par le bailleur (...)* » ; que selon l'article 193 de l'annexe II du code général des impôts : « *L'option prévue au 2° de l'article 260 du code général des impôts est ouverte même lorsque l'immeuble n'est pas encore achevé. / Les personnes qui donnent en location plusieurs immeubles ou ensembles d'immeubles doivent exercer une option distincte pour chaque immeuble ou ensemble d'immeubles. / 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.* » ;

3. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article 256 du code général des impôts : « *I. Sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel.* » ; que selon l'article 261 C du code général des impôts : « *Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée : / 2° Les opérations d'assurance et de réassurance ainsi que les prestations de services afférentes à ces opérations effectuées par les courtiers et intermédiaires d'assurances ;* » ;

4. Considérant qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que les personnes qui donnent en location des locaux nus pour les besoins d'un preneur assujetti peuvent acquitter, sur leur demande, la taxe sur la valeur ajoutée ; que cette faculté leur est également ouverte pour les preneurs non assujettis, sous réserve alors que le bail fasse mention de l'exercice de cette option par le bailleur ; que l'exercice de l'option concerne

l'ensemble des locaux loués d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, dès lors que l'activité du ou des preneurs entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions de l'article 256 du code général des impôts, y compris en cas d'exonération de l'acquittement de ladite taxe sur le fondement de l'article 261 C du même code et alors que le bail conclu avec le preneur qui exerce une telle activité n'en fait pas mention ; qu'il n'en va autrement que dans l'hypothèse où le preneur exerce une activité hors champ de la taxe sur la valeur ajoutée ;

5. Considérant qu'il résulte de l'instruction que la SCI B... a déclaré, par une lettre du 9 mars 2001, à l'administration fiscale son intention d'opter pour l'acquittement de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la location de l'immeuble situé ... ; qu'il est constant qu'elle n'a collecté la taxe sur la valeur ajoutée que pour les loyers perçus au titre du bail conclu avec la société C... qui occupe une partie de l'immeuble ; qu'en revanche, elle n'a pas collecté de taxe sur la valeur ajoutée au titre des loyers versés par la société D... qui occupe une autre partie de l'immeuble pour y exercer une activité d'assurance, alors que cette activité entre dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée en application des dispositions de l'article 256 du code général des impôts ; que, compte tenu de ce qui a été dit au point précédent, l'intéressée ne peut utilement se prévaloir des circonstances tirées de ce que, d'une part, les opérations pratiquées par cette dernière société soient exonérées de taxe sur la valeur ajoutée, en vertu de l'article 261 C du même code, et, d'autre part, que le bail conclu avec ce locataire ne mentionne pas l'exercice de l'option par le bailleur ; que, dans ces conditions, l'administration a pu à bon droit considérer que l'option aurait dû concerner l'ensemble des locaux donnés en location dans l'immeuble et procéder aux rappels de taxe sur la valeur ajoutée correspondant aux loyers versés à l'intéressée par la société D... ;

*En ce qui concerne la doctrine administrative :*

6. Considérant que les dispositions de la doctrine administrative exprimée dans le BOI-TVA-CHAMP-50-10-20140404 relative aux opérations imposables sur option pour les personnes effectuant des locations immobilières, ne contiennent aucune interprétation différente des articles 260 du code général des impôts et 193 de l'annexe II du code général des impôts dont il a été fait application aux contribuables dans le présent litige ;

7. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la SCI B... n'est pas fondée à demander la décharge des rappels de taxe sur la valeur ajoutée auxquels elle a été assujettie pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 novembre 2015 ; que sa requête doit donc être rejetée, y compris les conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

## **D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la SCI B... est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la SCI B... et au directeur départemental des finances publiques de la Marne.

Délibéré après l'audience du 23 mai 2018, à laquelle siégeaient :

M. Wyss, président,  
Mme Jurin, premier conseiller,

M. Torrente, conseiller.

Lu en audience publique le 7 juin 2018.

Le rapporteur,

V. TORRENTE

Le président,

J-P. WYSS

Le greffier,

N. MANZANO