

# Location par des bailleurs étrangers de locaux nus situés en France à un preneur identifié à la TVA en France

14<sup>ème</sup> législature

Question écrite n° 01946 de M. Jean Louis Masson (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 20/09/2012 - page 2026

Sa question écrite du 3 novembre 2011 n'ayant pas obtenu de réponse sous la précédente législature, M. Jean Louis Masson rappelle à M. le ministre de l'économie et des finances les difficultés que rencontrent les entreprises établies dans un pays de l'Union européenne et qui détiennent en France des immeubles qu'elles donnent en locations nues à des preneurs identifiés à la TVA en France et au titre desquelles elles ont été autorisées à acquitter la TVA sur le fondement du 2° de l'article 260 du code général des impôts (CGI). En effet, depuis le 1er janvier 2010, le second alinéa du 1 de l'article 283 du CGI prévoit que lorsqu'une prestation de services mentionnée à l'article 259 A du CGI est effectuée par un assujetti établi hors de France, la taxe est acquittée par le preneur si celui-ci dispose d'un numéro de TVA en France. Parmi les prestations de services de l'article 259 A du CGI figurent les prestations consistant en l'octroi de droits d'utilisation d'un bien immeuble, et notamment les locations de locaux nus situés en France. Il semblerait qu'à la lecture des dispositions précitées, le bailleur, bien qu'autorisé à appliquer la TVA sur les locations en application du 2° de l'article 260 du CGI, soit également autorisé à faire supporter cette TVA par le preneur de la location en application des dispositions combinées des articles 259 A et 283 du CGI, sous réserve que ce dernier dispose d'un numéro de TVA en France. Pourtant, le point n° 190 de l'instruction 3 A-1-10 du 4 janvier 2010 précise que les locations de locaux nus soumises sur option à la TVA en France restent exclues du champ de l'autoliquidation du second alinéa de l'article 283-1 « conformément au § 4 de l'instruction 3 A-9-06 ». Il lui demande si l'instruction 3 A-1-10 peut aller à l'encontre des dispositions légales en vigueur susvisées. Il lui demande également comment les bailleurs étrangers doivent interpréter les dispositions légales lorsqu'étant établis dans un pays de l'Union européenne, ils donnent en location des locaux nus situés en France à un preneur identifié à la TVA en France.

## Réponse du Ministère de l'économie et des finances

publiée dans le JO Sénat du 17/01/2013 - page 173

Le second alinéa de l'article 283-1 du code général des impôts (CGI) prévoit que la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est acquittée par l'acquéreur, le destinataire ou le preneur qui dispose d'un numéro d'identification à la TVA en France lorsque la livraison de biens ou la prestation de services est effectuée par un assujetti établi hors de France. Toutefois, il résulte de la doctrine administrative exprimée par le Bulletin officiel des finances publiques - impôts (BOFIP) BOI-TVA-DECLA-10-10-20 que les locations de locaux nus, soumises à la TVA sur option conformément aux dispositions du 2° de l'article 260 du CGI restent soumises aux règles qui leur sont propres et, ce faisant, ne font pas partie du champ d'application du dispositif d'autoliquidation de la taxe ainsi mis en place. Cette exclusion se justifie notamment par le caractère personnel de l'option pour la taxation exercée par le bailleur non établi en France, lequel peut déposer, dans son intérêt, des déclarations de chiffre d'affaires auprès du service des impôts du lieu de situation de l'immeuble. En effet, par ses

déclarations, le bailleur non établi en France peut directement imputer la taxe d'amont ayant grevé les dépenses qu'il aura exposées en France pour les besoins de son activité locative taxée sur la TVA qu'il collecte sur les loyers. Cela lui permet d'obtenir, le cas échéant, le remboursement de son crédit de TVA selon la procédure de droit commun plus simple que les procédures applicables aux assujettis établis dans un autre État membre de l'Union européenne ou en dehors de l'Union européenne. C'est pourquoi il n'est pas envisagé de remettre en cause la doctrine consistant à placer les locations d'immeubles nus à usage professionnel taxables sur option hors du champ d'application de l'autoliquidation, particulièrement avantageuse pour les bailleurs étrangers.