

## **Locations soumises à la TVA**

Dans certains cas, la location d'immeubles peut être soumise à la TVA, ce qui constitue donc un avantage si le loueur l'est aussi, ce qui est généralement le cas.

### **Locations assujetties**

#### **Immeubles aménagés**

La location de terrains aménagés (camping, etc.) et de locaux munis de l'équipement nécessaire à l'exercice d'une activité professionnelle est obligatoirement soumise à la TVA, quelle que soit la nature des locaux et de l'activité en question.

#### **Emplacements de stationnement**

La location d'emplacement de stationnement est soumise à la TVA, quelle que soit la nature du véhicule et de l'emplacement (bateaux, voitures, etc.). Dans certains cas, la location est toutefois exonérée (cf. ci-dessous).

#### **Franchise de TVA**

Dans tous les cas, les bailleurs assujettis à la TVA bénéficient du régime "micro-entreprise" s'ils réalisent moins de 27 000 € de recettes dans l'année. Ils seront donc exonérés de TVA si leur chiffre d'affaires est inférieur à ce plafond, quel que soit le régime d'imposition de leur bénéfice.

Ils peuvent toutefois opter pour l'assujettissement quel que soit le montant des recettes.

### **Locations exonérées**

#### **Emplacement de stationnement**

La location d'emplacement de stationnement est exonérée sous plusieurs conditions.

La location doit être liée à celle d'un local nu, non soumise à la TVA en tant qu'accessoire de ce local.

L'emplacement doit être situé dans le même ensemble immobilier que le local concerné.

L'emplacement et le local doivent être loués par le même bailleur au même locataire.  
Immeubles loués nus

Exception faite des emplacements de stationnement (cf. plus loin), les locations de terrains non aménagés et de locaux nus sont exonérées de TVA. Et cela, quelles que soient la qualité du locataire et du propriétaire et la nature de l'immeuble en question.

Ce type de locations devient toutefois obligatoirement soumis à la TVA dans certaines circonstances :

- Quand le loueur participe aux résultats de l'entreprise locataire.

- Quand la location constitue une extension de l'activité commerciale du propriétaire.

Exemple : un propriétaire qui apporte son fonds de commerce à une société tout en lui louant les locaux d'exploitation.

- Quand le loueur et le locataire font partie du même ensemble commercial.

### **Logements meublés**

Bien qu'elle soit imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, la fourniture de locaux d'habitation munis du mobilier n'est pas assujettie à la TVA. Sauf quand il s'agit de prestations hôtelières ou para-hôtelières.

## **Locations imposées sous option**

### **Locations concernées**

Le bailleur peut opter pour l'assujettissement à la TVA quand le local est loué nu pour l'exercice de l'activité professionnelle du locataire, que celui-ci soit ou non soumis à la TVA. Et cela quelles que soient la nature du local et la qualité du locataire (industriel, commerçant, profession libérale, etc.).

Dans la pratique, l'option n'a d'intérêt que si le locataire est assujetti à la TVA.

L'option est possible pour les locaux mixtes qui sont à la fois à usage d'habitation et professionnel sans que l'on puisse distinguer l'affectation des différentes pièces. Dans le cas contraire, l'option ne concerne que les pièces non affectées à l'habitation.

Les loueurs qui perçoivent moins de 76 300 € par an peuvent opter pour le régime des "micro-entreprises".

### **Modalités d'option**

L'option peut être exercée à tout moment, y compris avant l'achèvement de l'immeuble en cas de construction. Elle est valable jusqu'au 31 décembre de la neuvième année suivant son exercice ou suivant l'achèvement de l'immeuble. Elle se renouvelle ensuite par tacite reconduction par période de dix ans.

Quand, au cours de la période, le bailleur a perçu un remboursement de TVA due au fait que la taxe due était inférieure à la taxe récupérable, il doit obligatoirement prolonger son option pour une nouvelle période de dix ans.

Elle peut être exercée immeuble par immeuble, mais concerne obligatoirement tous les locaux d'un même immeuble.

L'option cesse de plein droit quand les conditions ne sont plus réunies, c'est-à-dire quand le local n'est plus loué pour l'exercice d'une activité.

### **Modalités d'imposition**

Les locations assujetties à la TVA sont soumises au taux de 19,60%.

Le bailleur peut récupérer la TVA payé sur l'ensemble de ses achats, y compris sur ses immobilisations.

Attention : le bailleur pourra être amené à reverser une fraction de la taxe antérieurement déduite, calculée prorata temporis, si l'immeuble est cédé avant la fin de la 19ème année suivant l'acquisition, l'achèvement ou l'assujettissement. Il en est de même en cas de cessation d'activité.