



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

domaine privé

Question orale n° 1561

Texte de la question

M. Jean Auclair souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le mode de calcul du loyer minimal, assujetti à la TVA, pour les locaux commerciaux loués par les communes.

Texte de la réponse

## LOYERS DES LOCAUX COMMERCIAUX LOUÉS PAR LES COMMUNES

**M. le président.** M. Jean Auclair a présenté une question, n° 1561, ainsi rédigée :

« M. Jean Auclair souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le mode de calcul du loyer minimal, assujetti à la TVA, pour les locaux commerciaux loués par les communes. »

La parole est à M. Jean Auclair, pour exposer sa question.

**M. Jean Auclair.** Madame la secrétaire d'Etat au budget, une commune qui donne en location, après travaux, un ensemble immobilier comprenant des locaux commerciaux doit respecter l'application d'un loyer minimal égal au prix de revient multiplié par le taux de 4 %, ce qui correspond à un taux d'amortissement fiscal pour un immeuble commercial. Ce loyer est assujetti à la TVA que doit rembourser la commune.

Dans le souci de favoriser l'activité commerciale du locataire, pour la pérenniser surtout, la commune peut être amenée à fixer un loyer inférieur. Malheureusement, les services fiscaux sanctionnent cette pratique par un redressement fiscal, en rétablissant la TVA sur l'intégralité du loyer qui aurait dû être perçu.

Ne serait-il pas possible de déroger à cette règle fiscale rigide pour les communes situées dans les zones de revitalisation rurale - ZRR - et pour des activités commerciales qui s'apparentent à un service rendu à la population, par exemple le commerce alimentaire ?

Cette dérogation permettrait de laisser la commune fixer, si elle le souhaite, un montant de location inférieur. L'Etat ne perdrait d'ailleurs rien. En effet, sur la durée il encaisserait plus de TVA qu'il n'en aurait remboursé à la collectivité ayant réalisé l'investissement.

**M. le président.** Merci, monsieur Auclair, de défendre les ZRR !

La parole est à Mme la secrétaire d'Etat au budget.

**Mme Florence Parly, secrétaire d'Etat au budget.** Comme vous le savez, monsieur le député, le principe fondamental inhérent au système de taxe sur la valeur ajoutée prévoit que la TVA supportée au titre des

dépenses peut être récupérée uniquement si ces dépenses sont utilisées pour le besoin d'opérations soumises à la TVA et si leur coût fait partie des éléments constitutifs du prix de ces opérations. Sur le fondement de ce principe, aucun droit à déduction ne devrait être reconnu à une collectivité locale au titre des dépenses d'acquisition ou de construction d'un immeuble donné en location moyennant la perception d'un loyer dans le montant duquel le coût de ces dépenses n'a pas été répercuté. Cela étant, afin de remédier à cette situation dans laquelle peuvent se trouver placées les collectivités locales qui, pour des raisons pratiques le plus souvent, mènent des actions particulières dans le domaine économique les conduisant à consentir des locations d'immeubles à des prix très faibles, il a été procédé à un aménagement de cette règle.

A cet effet, il est admis d'ouvrir un droit à déduction à une collectivité locale qui réclame, au titre de locaux à usage commercial, un loyer annuel égal à 4 % du prix de revient, considéré comme représentatif de l'amortissement de tels investissements.

Lorsque le loyer est insuffisant au regard de ce critère, la collectivité locale doit compléter à due concurrence sa base d'imposition à la TVA.

Le fonctionnement de ce mécanisme a été décrit en détail dans une instruction administrative publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 3 D-9-89.

Le prix de revient auquel il est fait référence s'entend soit du prix d'acquisition de l'immeuble donnant lieu à la perception de loyers soumis à la TVA, soit, en cas d'édification d'un immeuble par une collectivité locale, de la base d'imposition à la TVA de la livraison à soi-même de ce bien que ladite collectivité est tenue de déclarer et de taxer en application des dispositions du code général des impôts. Dans ce dernier cas, et pour la seule appréciation du respect de la condition attachée aux loyers, la valeur du terrain d'emprise de l'immeuble n'est pas prise en compte si son acquisition n'a pas été grevée à la TVA, ce qui constitue évidemment une mesure favorable pour les collectivités locales.

Bien entendu, je ne peux qu'inviter les collectivités locales concernées par cette question, au demeurant complexe, à se rapprocher de leur direction des services fiscaux qui pourra leur fournir toutes les précisions complémentaires dont elles souhaiteraient disposer sur ce sujet.

M. le président. La parole est à M. Jean Auclair.

M. Jean Auclair. Madame la secrétaire d'Etat, je comprends très bien votre réponse.

Vous me demandez de me retourner vers les services fiscaux. Mais les services fiscaux, me semble-t-il, dépendent de Bercy, donc de vous-même. J'ai discuté à plusieurs reprises avec le directeur des services fiscaux de la Creuse, qui me dit ne rien pouvoir faire.

Les petites communes rurales du Massif central connaissent de très grosses difficultés budgétaires, puisque leurs crédits de fonctionnement sont ridiculement bas. Même si elles n'ont chaque année que 5 000 ou 10 000 francs de TVA supplémentaire à rembourser, cela leur pose donc des problèmes. C'est ce que j'ai tenté de vous faire comprendre. Elles font déjà des sacrifices considérables pour ouvrir une boucherie, une épicerie, une pompe à carburant, mais si elles sont ensuite encore pénalisées par l'Etat par le biais de la TVA, elles ne peuvent pas s'en sortir. C'est vraiment décourager les bonnes volontés. Comprenez bien la situation, madame la secrétaire d'Etat ! En milieu rural, une boucherie, une épicerie, une pompe à essence, c'est presque comme une mairie ou un bureau de poste, on peut assimiler cela à un service public. Je vous demande donc d'essayer de faire quelque chose, d'autant que, je le répète, l'Etat n'y perdrait rien. En effet, s'il met quinze ans au lieu de dix pour récupérer la TVA, peu importe ! Une telle mesure dérogatoire permettrait en revanche d'amener un peu de vie dans ces milieux ruraux très difficiles. J'espère que Bercy va comprendre cette situation et demander aux services fiscaux

**départementaux de prendre en considération les difficultés de ces petites communes rurales.**

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean Auclair](#)

**Circonscription :** Creuse (2<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 1561

**Rubrique :** Communes

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 22 octobre 2001, page 5982

**Réponse publiée le :** 24 octobre 2001, page 6392

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 22 octobre 2001