



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### domaine privé

Question écrite n° 48693

#### Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le droit à déduction de la TVA supportée par les collectivités locales lors de l'acquisition d'immeubles destinés à faire l'objet d'une location soumise, selon les situations, de plein droit ou sur option à la TVA. Un loyer normal doit être réclamé au locataire. À cet égard, l'administration fiscale a indiqué que cette condition était réputée satisfaite lorsque la collectivité locale réclame au locataire un loyer couvrant l'amortissement fiscal du bien, soit en pratique 4 % du prix de revient hors taxes. Au cas où la collectivité n'applique pas cette condition, la doctrine fiscale tolère que la commune prenne à sa charge le différentiel. Il lui demande de bien vouloir lui préciser quel dispositif est admis au regard du droit national et communautaire, afin de ne pas mettre en péril les entreprises locataires, notamment dans le cas de maintien ou de création des services indispensables à la population en milieu rural, en particulier en ZRR ou zone PAT (par exemple installation d'un médecin, multiservice...) et en cas de carence de l'initiative privée.

#### Texte de la réponse

Selon les règles définies par le droit communautaire en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), seules les personnes réalisant des opérations à titre onéreux, dans le cadre d'une activité économique soumise à la TVA, peuvent déduire la taxe qu'elles ont supportée pour l'exercice de cette activité. À cet égard, la TVA étant un impôt réel, ces règles s'appliquent en principe de la même façon quelles que soient les qualités de l'opérateur et du client. Il en résulte que la mise à disposition d'un local moyennant un loyer particulièrement faible, voire symbolique, n'est pas considérée comme une opération économique normale mais comme une libéralité et ne constitue pas une opération soumise à la TVA et ouvrant droit à déduction. Le bailleur qui entend déduire la TVA grevant ses dépenses doit donc pratiquer un loyer normal au regard de l'opération considérée. En indiquant que le loyer normal pour des locaux commerciaux correspond généralement à un montant équivalent à 4 % du prix de revient du bien donné en location, il ne s'agit pas de pénaliser les collectivités, mais au contraire de leur garantir que, dans ces conditions, le caractère onéreux de l'opération est présumé. Il est tout à fait possible que ce loyer normal soit inférieur à 4 % dans certaines circonstances. Il appartient alors à la collectivité de l'établir. En tout état de cause, ce loyer ne peut être abaissé au point de devenir symbolique, sauf pour la commune à renoncer à ses droits à déduction. Néanmoins, lorsque le loyer réclamé par la collectivité ne correspond pas à un loyer normal, il est admis que le bénéfice de la déduction ne soit pas remis en cause à l'égard des collectivités qui acceptent de compléter leur base d'imposition à la TVA de sorte que celle-ci atteigne un montant correspondant à ce loyer normal.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

**Circonscription :** Lozère (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 48693

**Rubrique :** Communes

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 19 octobre 2004, page 8042

**Réponse publiée le :** 18 janvier 2005, page 570