ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

récupération

Question écrite n° 62295

Texte de la question

M. Jean-Christophe Fromantin interroge M. le ministre des finances et des comptes publics sur les modalités de récupération de la TVA grevant les charges de copropriété, au niveau de l'exploitant d'un immeuble à usage mixte. Une société a pris en location, auprès de l'ensemble des copropriétaires, un immeuble dont elle exploite une partie à usage de résidence para-hôtelière meublée assujettie à la TVA, alors qu'elle sous-loue nu l'autre partie de l'immeuble en exonération de la TVA. Le syndic de copropriété, pour le compte du syndicat des copropriétaires, appelle auprès de la société d'exploitation les charges de copropriété. L'exploitant doit-il constituer deux secteurs d'activité distincts au titre de cet immeuble, l'un doté d'un coefficient de taxation de un et l'autre doté d'un coefficient de taxation de zéro ? Dans la négative, si l'immeuble constitue un seul secteur d'activité distinct au niveau de l'exploitant, l'ensemble de la TVA grevant les charges appelées par le syndic auprès de la société d'exploitation est-il obligatoirement récupérable en fonction du coefficient de taxation de ce secteur d'activité distinct ou bien y a-t-il néanmoins lieu de faire prévaloir la règle de l'affectation au niveau de chaque lot pris en location ? Enfin l'exploitant a-t-il le choix d'appliquer l'une ou l'autre de ces deux méthodes auxdites charges de copropriété ?

Texte de la réponse

Conformément à l'article 209 de l'annexe II au code général des impôts (CGI), lorsqu'un assujetti réalise des activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), ces activités doivent être comptabilisées dans des secteurs distincts pour l'application du droit à déduction. La constitution de secteurs distincts est de droit et s'impose aussi bien à l'administration qu'aux assujettis. Toutefois, l'application du régime des secteurs distincts ne se conçoit qu'en cas de pluralité d'activités par un même assujetti. A cet égard, le paragraphe 20 du Bulletin officiel des finances publiques - impôts référencé BOI-TVA-DED-20 20 précise qu'un immeuble donné en location doit être considéré comme relevant d'une activité unique de bailleur d'immeuble, alors même que certains loyers seraient soumis à la TVA et d'autres exonérés. Il en résulte que l'exploitation d'un immeuble de locaux à usage d'habitation, loués pour partie nu et pour partie avec la fourniture de prestations parahôtelières constitue une activité unique pour laquelle il n'y a pas lieu de constituer des secteurs distincts d'activité. En conséquence, la TVA grevant les charges de copropriété qui constituent des dépenses mixtes est déductible par l'exploitant, sous réserve de l'application des dispositifs d'exclusion au droit à déduction attachés à certaines dépenses, à hauteur du coefficient de taxation calculé forfaitairement selon les modalités prévues par les dispositions du 3 du III de l'article 206 de l'annexe II au CGI. Ce coefficient est égal au rapport entre, au numérateur, le montant total annuel du chiffre d'affaires (CA) afférent aux opérations ouvrant droit à déduction, soit le CA issu de l'activité d'hébergement avec fourniture de prestations parahôtelières et, au dénominateur, le montant total annuel du CA afférent aux opérations imposables, soit le montant indiqué au numérateur additionné du CA issu de la location nue à usage d'habitation.

Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE62295

Auteur : M. Jean-Christophe Fromantin
Circonscription : Hauts-de-Seine (6e circonscription) - Union des démocrates et indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 62295
Rubrique : Tva
Ministère interrogé : Finances et comptes publics
Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 21 juillet 2015
Question publiée au JO le : 29 juillet 2014, page 6371
Réponse publiée au JO le : 28 juillet 2015, page 5783