

REPUBLIQUE FRANCAISE

MINISTERE DE L'ARTISANAT, DU COMMERCE ET DE LA CONSOMMATION

DIRECTION DE L'ARTISANAT

Sous-Direction de l'Orientation des Structures

JPG/MIJ/DA/02801

ENR.894

PARIS, LE 8 AOUT 1991

24, rue de l'Université

75700 PARIS cedex

Tél : 43 19

N° 627

Le Ministre Délégué auprès du
Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie, des Finances
et du Budget, chargé de l'Artisanat, du Commerce et de
la Consommation

à

Madame et Messieurs les Présidents de chambres de
métiers
Sous couvert de Mesdames et Messieurs les Préfets de
région et de département

OBJET : TVA immobilière. Régime applicable en cas de création d'une société civile immobilière pour la construction d'un bâtiment destiné à être loué à une chambre de métiers. Application de l'article 260 du code général des impôts.

Plusieurs chambres de métiers se sont récemment interrogées sur l'intérêt de constituer une société civile immobilière pour la réalisation de nouveaux bâtiments.

Les dispositions de l'article 260 du Code Général des Impôts (CGI) ont été modifiées par la loi de finances pour 1991 et autorisent, sous certaines conditions, l'option pour le paiement de la TVA au titre des locations de locaux nus pour les besoins de l'activité d'un preneur assujéti ou pour ceux d'un preneur non assujéti.

Après consultation du Service de la Législation Fiscale du ministère de l'Economie, des Finances et du Budget, il m'est possible de vous apporter les précisions suivantes.

1. Assujétiement à la TVA

1.1. Non assujétiement des chambres de métiers

Les personnes morales de droit public ne sont pas assujétiées à la taxe sur la valeur ajoutée pour l'activité de leurs services administratifs, sociaux, éducatifs et sportifs lorsque leur non-assujétiement n'entraîne pas de distorsions dans les règles de la concurrence (article 256 B du CGI).

1.2. Assujétiement de la location d'un immeuble (article 260 2°)

Il s'agit d'une opération imposable sur option. Il convient cependant que cette location constitue une activité économique à titre onéreux : le loyer annuel ne doit pas être symbolique mais au moins égal à 5% du prix de revient des locaux.

1.3. L'accord du bailleur et du preneur

La location consentie par une société civile immobilière à une chambre de métiers et de l'artisanat peut être soumise à la TVA sur option sous réserve que le bail fasse mention de l'option par le bailleur.

Cette option doit être déclarée par le bailleur dans les 15 jours du commencement de l'assujettissement ; elle doit revêtir la forme d'une déclaration écrite et être accompagnée d'une copie du contrat de location et de ses avenants.

2.Modalités de l'option

Elle couvre obligatoirement une période expirant le 31 décembre de la 9^e année qui suit celle au cours de laquelle elle est exercée.

Elle est reconduite automatiquement pour une nouvelle période, lorsque le bailleur a obtenu un remboursement de crédit de taxe (article 242-04 de l'annexe II du CGI).

La société civile immobilière pourra demander, avant l'achèvement de l'immeuble, le remboursement de la TVA afférente aux travaux de construction, sous réserve des conditions précédentes.

La société devra effectuer la livraison de l'immeuble à elle-même à la date d'achèvement de celui-ci.

On considère que l'immeuble est achevé au plus tôt lors de l'occupation même partielle des locaux et au plus tard lors de la délivrance par la mairie du récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux.

La taxe afférente à cette livraison pourra être déduite immédiatement par la société civile immobilière.

Tous renseignements complémentaires sur ces dispositions pourront vous être fournis par votre Direction départementale des services fiscaux.

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur de l'Artisanat

Daniel Perrin