

OPTION À LA TVA – Article 260-2° du Code général des impôts

Validation par le Conseil d'Etat (CE, 9 septembre 2020) d'une option à la TVA par local et non par immeuble

La position retenue par l'administration fiscale concernant l'option à la TVA prévue par l'article 260-2° du Code général des impôts reposait sur une option uniquement par immeuble.

Le Conseil d'Etat dans un arrêt du 9 septembre 2020 (CE, 9 septembre 2020, 3^{ème} et 8^{ème} chambres réunies) vient de valider l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Nancy du 27 décembre 2019 selon lequel l'option prévue par l'article 260-2° du Code général des impôts peut être exercée par local et non obligatoirement par immeuble ou ensemble immobilier, sous réserve que la lettre d'option adressée à l'administration fiscale par lettre recommandée avec accusé de réception indique précisément le bail ou les baux concerné(s) par l'option.

L'analyse du Conseil d'Etat repose sur l'interprétation des articles 260-2° et 193 annexe II du Code général des impôts ainsi que de l'article 137 de la directive européenne du 28 novembre 2006 qui permettent à un contribuable d'opter pour la soumission à la TVA de seulement certains des locaux loués qu'il exploite dans un même bâtiment. L'option exercée en vue de la soumission à la TVA de seulement certains des locaux loués d'un même bâtiment n'a pas pour effet de soumettre à cette taxe la location des autres locaux.

Cette décision permet maintenant aux propriétaires bailleurs d'effectuer du sur-mesure pour chaque immeuble (entre les locaux de bureaux et commerces et les locaux loués à des locataires non assujettis) lors de l'option à la TVA conformément à l'article 260-2° du Code général des impôts sous la réserve que la lettre d'option à la TVA vise précisément les locaux concernés par l'option.