

La TVA dans le loyer du bail commercial

Description

Les locaux faisant l'objet d'un [bail commercial](#) ou d'un [bail professionnel](#) sont parfois susceptibles d'être taxés à la [Taxe de la valeur ajoutée \(TVA\)](#). Pour déterminer dans quelle situation se trouve un local, il faut examiner la nature du bien loué.

[Modèle Bail Commercial](#)

Dans le cadre de la location de locaux équipés en mobilier, matériel ou installations nécessaires à l'exercice de l'activité, le loyer est soumis à un **taux de TVA de 20 %**, sauf si le propriétaire bénéficie du régime de la franchise en base de TVA.

Dans le cadre de locaux nus, l'activité de location est normalement **exonérée de TVA**. Le propriétaire particulier a toutefois la **possibilité d'opter pour la TVA (taux de 20%)** : il doit alors le faire dans les 15 jours suivant le début de la location, auprès du services des impôts. Le bailleur peut avoir intérêt à opter pour cette option s'il a payé de la TVA lors de la construction ou de l'achat du bien : il pourra alors récupérer celle-ci. Notez que le cas du [bail commercial d'un terrain nu](#) est également particulier.

Par ailleurs, le locataire a lui aussi intérêt à ce que son propriétaire choisisse l'option pour la TVA **car il pourra la récupérer** (s'il est soumis au régime de la TVA). **Cela vaut pour les loyers et le pas de porte.**

L'application de la TVA au bail commercial sur des locaux équipés ou de terrains aménagés

Les locations de locaux à usage professionnel munis du mobilier, du matériel ou des installations nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle, sont **imposables à la TVA à un taux de 20 %**, sauf en cas de bénéfice du régime de la franchise en base.

La location de locaux équipés et la TVA

La plupart du temps, la dénomination "locaux meublés" concernera :

- les salles meublées à usage de réunions ;

- les courts de tennis, moyennant des redevances horaires ou saisonnières ;
- les salles de spectacles aménagées pour recevoir les spectateurs ou auditeurs ;
- les stands dans les foires et expositions ;
- les vitrines que certains assujettis (hôtels, théâtres, etc.) consentent, même si elles sont effectuées à titre précaire ;
- les locaux professionnels aménagés consentis dans le cadre d'un contrat de collaboration ;
- une société civile d'un cabinet dentaire entièrement équipé ;
- les installations qu'un radiologue aura choisi de mettre en location ;
- les halls d'expositions ;
- les immeubles à usage de clinique comportant des installations spécialisées.

En principe, les loyers relatifs aux baux d'habitation portant sur les logements meublés (contrats de location meublées) sont exonérés de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) tout comme les locations de logements vides. Toutefois il y a des exceptions où un [taux TVA est applicable à une location meublée](#).

Zoom : Aussi, si vous souhaitez conclure et rédiger un bail commercial, vous pouvez solliciter l'aide d'un professionnel tel que **LegalPlace** ! LegalPlace vous propose une **solution simple, rapide et efficace** pour la rédaction d'un [bail commercial](#). Il vous suffit simplement de remplir un questionnaire, puis votre contrat sera généré selon vos besoins.

La location de terrains aménagés et la TVA

La location de terrains de camping pourvus d'aménagements (sanitaires, emplacements, etc.) **est soumise à la TVA**, sauf dans le cas où les services rendus par la collectivité aux utilisateurs sont de nature sociale et ne sont pas concurrentiels (tarifs modulés en fonction des revenus de la clientèle, par exemple).

On applique alors la TVA à un taux réduit de 10%, à condition que :

- les biens mis à disposition par l'exploitant pour assurer ses prestations d'hébergement soient spécialement aménagés pour un usage d'habitation. Le fait que ces biens comportent ou non des moyens de mobilité reste sans influence dès lors que le locataire les utilise comme des installations fixes et ne peut les déplacer ;
- le terrain de camping soit classé ;
- soit délivrée à chaque client une note d'un modèle agréé par l'administration indiquant les dates de séjour et le montant de la somme due ;

- l'exploitant assure l'accueil. A cet effet, le terrain de camping devra posséder un local d'accueil ouvert tous les jours en saison ;
- l'exploitant consacre 1,5 % de son chiffre d'affaires à des dépenses de publicité.

Les organisateurs de voyages peuvent également bénéficier du taux réduit de TVA à condition de respecter certaines conditions.

En revanche, la location d'un terrain de camping qui ne remplit pas l'ensemble de ces conditions relève du taux normal.

Le bail commercial sur des locaux nus ou des terrains non aménagés et la TVA

La location de locaux nus est en principe exonérée de TVA, cependant il existe certaines exceptions, notamment :

- la location de locaux à l'exploitation desquels le bailleur prendra part ;
- la location de locaux que le bailleur utilise pour poursuivre sous une forme particulière l'exploitation d'un actif commercial ;
- la location de locaux que le bailleur utilise comme un moyen d'accroître ses débouchés.

Exonération de principe

En principe, les locations de locaux nus et de terrains non aménagés, quelle que soit leur nature (usage industriel, commercial ou professionnel) et quel que soit le statut juridique du bailleur, **sont exonérées de TVA sur les loyers et charges locatives qui s'y ajoutent.**

Par ailleurs, la location de locaux munis d'équipements et du matériel nécessaires à une activité qui n'est pas celle du locataire, et dépourvus de ceux utiles à l'exercice de l'activité de ce dernier, **est considérée comme une location de locaux nus.**

Dans le cas de la location de locaux nus, le bailleur a cependant la **possibilité d'opter pour la taxation à la TVA**, ce qui lui permet de récupérer la TVA sur les dépenses qu'il a engagées pour le local.

Cette option du bailleur est possible pour tout local à usage professionnel, du moment :

- qu'il en est propriétaire à titre personnel,

- que le bailleur loue à sa propre entreprise ou une entreprise tierce.

Exceptions

Même dans le cas où elle porte sur des locaux nus, la location peut être soumise à la TVA dans les trois hypothèses suivantes.

Premier cas : le bailleur, bien que non propriétaire du fonds, **prend part à son exploitation** en raison de certaines clauses particulières du bail (par exemple, loyer proportionnel aux résultats du locataire, constructions nouvelles édifiées par le locataire qui deviennent la propriété du bailleur, etc.) et de sa participation à la gestion ou au résultat de la société locataire.

Deuxième cas : le bailleur utilise la location pour **poursuivre sous une forme particulière l'exploitation d'un actif commercial**. C'est notamment le cas de la personne qui, ayant fait apport à une société dont elle est gérante de son fonds de commerce, donne en location à la même société l'immeuble nécessaire à l'exploitation de ce fonds ou du négociant en boissons qui, louant des locaux nus à usage de débits de boissons, fait obligation aux locataires de s'approvisionner en boissons auprès de lui ou de tout autre établissement désigné par lui.

Troisième cas : la location constitue pour le bailleur un **moyen d'accroître ses débouchés**. C'est notamment le cas lorsque les locataires bénéficient d'un apport de clientèle du fait de la proximité du commerce du bailleur (grande surface par exemple), ce qui justifie un loyer plus élevé que la normale, et lorsque le bailleur bénéficie en retour d'un apport de clientèle de ses locataires lui permettant d'accroître ses débouchés.

De même, est considérée comme **inséparable de la location du fonds de commerce qui y est exploité**, et donc imposable à la TVA, la **location de locaux commerciaux consentie dans le même acte**.

Avantages de l'application de la TVA au loyer du bail commercial

Le taux de TVA en matière de location immobilière est de 20%. Le loyer doit donc être établi hors TVA, puis vient s'y ajouter 20% de TVA : ainsi, un loyer de 1000€, augmentera de 200€ une fois que le taux de TVA y aura été appliqué.

Le locataire qui est soumis à la TVA de plein droit ou sur option, est **tenu d'acquitter la TVA sur ses opérations** et de se soumettre à l'ensemble des obligations de déclaration et de comptabilité.

L'avantage principal de la TVA pour le bailleur est de pouvoir **déduire de la taxe dont il est redevable celle grevant ses investissements**

(notamment les travaux). De plus, la taxe facturée au locataire peut être récupérée par ce dernier s'il est lui-même redevable de la TVA.