

## La TVA sur un bail commercial : un avantage fiscal



**Nom :** Laporte • **Prénom :** Hervé  
**Nom :** Laporte • **Prénom :** Matthieu  
**Structure :** Conseils et Audit Caennais (CAC14)  
**Adresse :** 82 boulevard Dunois • 14000 Caen  
**Tél :** 02 31 74 80 50  
**Courriel :** cac14@cac14.fr  
**Site web :** www.cac14.fr

### Opter pour la TVA sur un bail commercial : un avantage fiscal à prendre en compte.

Le propriétaire de murs commerciaux a la possibilité d'opter pour l'assujettissement à la TVA des loyers, sous certaines conditions :

- Le local doit être loué pour exercer une activité commerciale, industrielle, libérale... mais en aucun cas comme logement, habitation, résidence principale ou secondaire,
- Une option à la TVA doit être strictement prévue dans le bail, signé entre le propriétaire (personne physique ou morale) et son locataire,
- Une option expresse complémentaire doit être faite par courrier en recommandé avec AR, auprès de votre centre des impôts, en précisant le régime fiscal choisi (Réel normal ou Réel simplifié), et la périodicité des déclarations (mensuelles ou trimestrielles).
- Tant que cette option n'est pas dénoncée, elle reste valide (si elle est dénoncée, la TVA récupérée initialement devient partiellement exigible, en fonction de sa durée d'application).
- Un immeuble, constitué de plusieurs locaux commerciaux appartenant à une même personne, peut avoir des baux avec l'option TVA, et d'autres sans cette option.

### 1. Quel est l'intérêt de cette option ?

- Lors de l'achat d'un immeuble neuf destiné à la location commerciale, la totalité de la TVA facturée et payée est récupérable... pour un investissement dans de l'immobilier ancien, la totalité de la TVA payée est récupérable, soit la TVA sur les frais « dits de notaire », de même que le TVA sur les travaux des artisans, les honoraires réglés aux conseils (agences immobilières, experts-comptables, avocats...).

Chaque mois (ou trimestre), une déclaration de TVA doit être établie :

- Vous devez rembourser la TVA ajoutée à vos loyers encaissés (vous conservez bien le montant hors taxes)
- Puis vous devez déduire toute la TVA que vous avez payée.
- Si vous obtenez par différence entre ces 2 sommes, un crédit de TVA, une demande de remboursement peut être faite au Trésor Public.
- Si vous obtenez une somme à payer (en général au maximum, la TVA que vous avez ajoutée à votre loyer), vous devez établir un chèque de paiement au Trésor Public.

### 2. Quels sont les inconvénients de cette option ?

- Votre locataire doit principalement être un assujéti à la TVA. Cela signifie que vous excluez ceux qui ne le sont pas, soient les professions médicales, les assureurs, les banques...
- La nécessité d'établir chaque mois une déclaration de TVA, et de tenir une comptabilité commerciale.
- Lorsque des frais annexes au loyer s'ajoutent, comme de la taxe foncière, celle-ci doit aussi être assujéti à cette taxe dans sa totalité. Elle est dans ce cas considérée comme un supplément de loyer.

### 3. IN FINE.

A compter du 01/01/2014, le taux de TVA qui s'appliquera sera le plus souvent le taux de 20%. Opter pour cette taxe sur les baux commerciaux, permet d'obtenir de fait une réduction du prix de revient de la construction neuve de plus de 16%, et une amélioration du rendement financier de votre investissement comparable.

Cumuler cet avantage à la mise du foncier à la charge du locataire, entraîne une amélioration de votre rentabilité de près de 20%.

C'est encore mieux que tous les avantages fiscaux procurés par les lois Duflo, et autres Borloo ou Robien.

Votre partenaire publicitaire à Caen

**Votre Publicité SUP TOUS SUPPORTS**

ans led

Carte de visite • Flyer • Affiche • Menu • Enseigne • Bâche  
 Panneau grand format • Magazine • Logo

**02 31 52 46 33**  
[www.klik-studio.com](http://www.klik-studio.com)

*Jardinier Paysagiste*

Plantation / Taille / Soins des plantes  
 Création de potagers  
 Harmonisation des espaces  
 Conseils en jardinage

1ère visite de votre jardin **10 OFFERTE!**  
 sans engagement

"La main qui ressent le jardin !"  
 ——— François Ampe ———  
 06 17 73 77 71 // Email: ampe2001@yahoo.fr

**Créer, reprendre une entreprise en Normandie l'événement au service de vos projets entrepreneuriaux**

**Le salon Planète Créa vous permet de trouver en un même lieu :**

- des exposants et experts, professionnels de l'entrepreneuriat
- des animations (conférences, ateliers, mini-ateliers, Quizz Entreprendre, Pôle innovation, espace réservé pour les jeunes, consultations sur rendez-vous...)
- plus de 1 000 visiteurs attendus : créateurs, repreneurs, porteurs de projets, chefs d'entreprise...

**Salon PLANÈTE CRÉA**  
[www.planetecrea.com](http://www.planetecrea.com) 7<sup>ème</sup> ÉDITION

**Nouveauté :**

**Pour cette 7ème édition, Planète Créa accueille deux événements partenaires :**

- Fair Business : rencontre entre startups et PME
- La remise des Trophées INPI de l'Innovation

Le rendez-vous de la création, reprise et transmission d'entreprise jeudi 14 novembre 2013 de 9h30 à 18h30 au Centre de Congrès de Caen.

Retrouvez tout le programme et demandez votre badge sur [www.planetecrea.com](http://www.planetecrea.com)