



Objet : TVA sur locations d'immeubles nus
Rédigé par : Hervé GUINARD
Revu par :
Mise à jour du : 26 février 2009

Les locations d'immeubles nus sont exonérées de TVA, sauf s'il s'agit de parkings. Une option est cependant possible dans certaines situations.

Cas général

Le principe est l'exonération (art. 261 D 2° du CGI), quelle que soit la qualité du locataire (personne physique ou morale, commerçant, particulier, etc.) et quelle que soit la destination de l'immeuble (usage d'habitation, industriel, commerciaux, etc.).

Les exceptions sont limitées et concernent des cas particuliers :

- ✚ Location de parkings.
- ✚ Participation du bailleur aux résultats du locataire.
- ✚ Location équivalant à l'exploitation d'un actif commercial.
- ✚ Location constituant un moyen d'accroître les débouchés du bailleur.

ATTENTION : Les locations nues dont la destination finale est le logement meublé sont assimilées à des locations meublées, pour lesquelles existent des règles particulières : pas d'option possible et assujettissement, dans certains cas, à la TVA au taux de 5,5% (hôtels, etc.).

Option pour la TVA

L'option pour la TVA est possible lorsque la location est consentie pour les besoins de l'activité du preneur : boutiques, ateliers, usines, hangars, locaux affectés à l'usage d'une profession libérale, ou encore locaux loués à des administrations. La qualité du preneur (assujetti ou non) est sans incidence.

L'option pour la TVA est impossible pour des locaux destinés à l'habitation – ou à tout autre besoin privé.

L'option s'exerce immeuble par immeuble ; elle couvre tous les locaux loués à usage professionnel lors de l'option et s'étend à ceux qui acquièrent cette destination ultérieurement ; a contrario, les locaux qui perdent leur usage professionnel sortent du champ de l'option.

En conséquence de cette option par immeuble, les achats doivent être affectés à chaque immeuble, afin de déterminer leur droit à déduction.

Durée de l'option : L'option couvre obligatoirement une période de dix années. Elle se renouvelle par tacite reconduction pour une nouvelle décennie si elle n'est pas dénoncée à l'expiration de la période de dix ans.

Modalité d'exercice de l'option : Déclaration écrite, par lettre simple.