



La dispense de TVA de l'article 257 bis du CGI et le crédit-bail immobilier : une réponse ministérielle surprenante

30 mai 2022

Le gouvernement vient d'apporter de nouvelles précisions sur le champ d'application de la dispense de taxation et de régularisation de TVA prévue à l'Article 257 bis du Code Général des Impôts (CGI), concernant les opérations de crédit-bail immobilier.

La situation visée au cas d'espèce est celle d'un hôtelier qui lève l'option d'achat de crédit-bail sur l'immeuble qu'il utilise dans le cadre de l'exploitation de son fonds hôtelier.

Les questions posées étaient les suivantes :

- la dispense de TVA s'applique-t-elle lorsqu'un immeuble donné en location en TVA dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier est cédé par le crédit-bailleur au crédit-preneur (exploitant hôtelier) qui lève l'option d'achat, ce dernier continuant à affecter l'immeuble acquis à l'exploitation du fonds hôtelier ?
- le fait qu'une partie des locaux soit affectée par le crédit-preneur à une activité de restauration, de séminaires ou de bien-être (spa) est-il sans incidence sur l'application de la dispense de TVA ?

Dans une réponse ministérielle du 5 avril 2022, le gouvernement a indiqué que la dispense de TVA de l'article 257 bis ne s'applique pas à l'acquisition d'un immeuble par l'exploitant d'un hôtel, qu'il prenait précédemment en location en crédit-bail.

En effet, selon la réponse ministérielle, il ne s'agirait pas du transfert d'une universalité totale de biens mais de la simple acquisition d'une immobilisation déjà affectée à l'activité préexistante de l'exploitant hôtelier.

Alors que la dispense de TVA s'est vue très souvent appliquée en matière de crédit-bail immobilier et levée d'option d'achat dans des cas beaucoup moins orthodoxes, cette réponse vient rappeler que la dispense de taxation et de régularisation de TVA ne saurait être systématique.

Il convient donc de s'assurer que l'opération s'inscrit dans une logique de transfert d'une universalité totale ou partielle de biens.

Ainsi, la dispense de taxation et de régularisation de TVA s'applique lorsqu'un immeuble, donné en crédit-bail immobilier soumis à TVA, est cédé au crédit-preneur lors de la levée d'option d'achat et que celui-ci, qui affectait l'immeuble à une activité de sous-location en TVA, entend continuer d'affecter l'immeuble à une telle activité locative soumise à TVA (RES 2018/1 du 3/01/2018). En revanche, conformément à cette réponse ministérielle, elle ne s'applique pas lorsque le crédit-preneur qui a levé l'option continue d'affecter l'immobilisation ainsi acquise à son activité d'hôtellerie, cette activité préexistante à la levée de l'option.

Cette réponse ministérielle ne nous semble pas être dans la lignée des rescrits de l'Administration fiscale sur le sujet de la dispense de TVA et du crédit-bail immobilier, laquelle accorde largement ladite dispense.

En conclusion, s'agissant de l'application de l'Article 257 bis du CGI en matière immobilière, nous recommandons de déposer une demande de rescrit auprès de l'Administration pour sécuriser l'opération et le plus souvent obtenir des décisions positives et avantageuses.

La réponse ministérielle du 5 avril 2022 exclut l'application de la dispense de TVA de l'article 257 bis du CGI à l'acquisition d'un immeuble pris en location via crédit-bail par l'exploitant hôtelier que ce dernier continue d'affecter à son activité hôtelière. Il s'agit ici de la simple acquisition d'une immobilisation affectée à l'activité préexistante d'exploitant hôtelier.

Ces mêmes faits pourraient à notre sens faire l'objet d'un traitement TVA différent (i.e. dispense de TVA applicable) dans le cadre d'une demande de rescrit.

Notre équipe



Elvire Tardivon-Lorizon
Avocate – Associée

E : etardivonlorizon@avocats-gt.com

T : +33 (0) 1 41 16 27 32



Cécile Natali
Avocate

E : cnatali@avocats-gt.com

T : +33 (0) 1 41 16 27 00



Fleur Karkegi
Stagiaire fiscaliste

E : fkarkegi@avocats-gt.com

NOTE : Cette note d'alerte est de nature générale et aucune décision ne devrait être prise sans davantage de conseil. Grant Thornton Société d'Avocats n'assume aucune responsabilité légale concernant les conséquences de toute décision ou de toute mesure prise en raison de l'information ci-dessus. Vous êtes encouragés à demander un avis professionnel. Nous serions heureux de discuter avec vous de l'application particulière des changements à vos propres cas

© 2022 Grant Thornton Société d'Avocats. Tous droits réservés. Grant Thornton Société d'Avocats est le cabinet d'avocats lié au réseau Grant Thornton en France, dont la société SAS Grant Thornton est le membre français du réseau Grant Thornton International Ltd (GTIL). "Grant Thornton" est la marque sous laquelle les cabinets membres de Grant Thornton délivrent des services d'Audit, de Fiscalité et de Conseil à leurs clients et / ou, désigne, en fonction du contexte, un ou plusieurs cabinets membres. GTIL et les cabinets membres ne constituent pas un partenariat mondial. GTIL et chacun des cabinets membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont délivrés par les cabinets membres, affiliés ou liés. GTIL ne délivre aucun service aux clients. GTIL et ses cabinets membres ne sont pas des agents. Aucune obligation ne les lie entre eux.