

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 3A512-20/10/1999

Date de publication : 20/10/1999

SECTION 2 PORTÉE DE L'OPTION

Sommaire :

SECTION 2
Portée de l'option

SECTION 2

Portée de l'option

A. LOCAUX CONCERNÉS

1 Il est rappelé que la location d'un fonds de commerce ou de certains de ses éléments, et celles de locaux pourvus d'un mobilier ou d'un agencement professionnel, entrent de plein droit dans le champ d'application de la TVA. Il en est de même, aux termes de l'article [261 D](#) du CGI, qui reprend les critères de commercialité retenus par la jurisprudence du Conseil d'État, lorsque les locations constituent pour le bailleur le moyen de poursuivre sous une autre forme l'exploitation d'un actif commercial ou d'accroître ses débouchés ou lorsque le bailleur participe aux résultats de l'entreprise locataire (cf. ci-avant DB 3 A 1151, n° [8](#), et DB 3 A 1153, n°s [2](#) et [3](#)).

2 L'option ne concerne donc que les **locations d'immeubles nus exonérées** par l'article [261 D-2°](#) du CGI et consenties pour les besoins de l'activité d'un preneur assujetti à la TVA ou, si le bail est conclu à compter du 1er janvier 1991, pour les besoins de l'activité d'un preneur non assujetti ; mais dans ce dernier cas, le bail doit faire expressément mention de l'option par le bailleur.

3L'article 193 , 1er alinéa, de l'annexe II au CGI prévoit que l'option peut être formulée même lorsque l'immeuble n'est pas achevé.

B. PERSONNES QUI DONNENT EN LOCATION PLUSIEURS IMMEUBLES OU ENSEMBLES D'IMMEUBLES

4Les personnes qui donnent en location plusieurs immeubles ou ensembles d'immeubles doivent exercer une option distincte pour chaque immeuble ou ensemble d'immeubles (CGI, Ann. II, art 193 , 2° alinéa)

Dans les immeubles ou ensembles d'immeubles comprenant à la fois des locaux nus donnés en location ouvrant droit à l'option en application du 2° de l'article 260 du CGI, et d'autres locaux, l'option ne s'étend pas à ces derniers mais elle s'applique globalement à l'ensemble des locaux de la première catégorie.

Par ensemble immobilier, il faut entendre non seulement un groupe de bâtiments ayant fait l'objet d'un même plan de masse, d'un permis de construire unique, ou d'un même programme de construction, réalisé sur un terrain appartenant à une même personne, mais également deux ou plusieurs immeubles construits sur un même terrain et destinés à l'exercice d'une seule et même activité par le preneur.

5L'option exercée par ces personnes couvre obligatoirement tous les locaux non exclus de son champ d'application qu'un bailleur possède dans un immeuble donné.

L'option s'exerce donc en pratique immeuble par immeuble. Mais elle ne s'étend pas aux locaux loués à des personnes morales de droit public exerçant une activité située hors du champ d'application de la TVA et dont le contrat de bail ne mentionne pas l'option.

C. CONSÉQUENCES AU REGARD DU DROIT À DÉDUCTION

6Au regard du droit à déduction, chaque immeuble ou ensemble d'immeubles ayant fait l'objet d'une option constitue un secteur d'activité distinct ¹ pour l'application de l'article 213 de l'annexe II au CGI.

En conséquence, les loueurs qui ont exercé les options afférentes à plusieurs immeubles sont tenus de suivre distinctement les déductions propres à chaque immeuble. De même, les loueurs qui exercent par ailleurs des activités passibles de la TVA sont tenus de séparer les deux catégories d'activité.

7Enfin, en application de l'article 213 de l'annexe II au CGI, l'obligation de constituer un secteur d'activité s'étend à tout redevable de la TVA qui, en sus de son activité taxable, loue un ou plusieurs immeubles ou ensemble d'immeubles dont la location n'est pas soumise à la TVA (par exemple : immeuble nu à usage exclusif d'habitation ou immeuble nu à usage professionnel n'ayant pas fait l'objet d'une option pour le paiement de la TVA).

8En ce qui concerne les conséquences d'un changement de la situation locative intervenant pendant la durée de l'option, cf. DB [3 A 515](#) .

D. CAS PARTICULIER : LOCATION DE LOCAUX NUS AFFECTÉS AU LOGEMENT DU PERSONNEL CHARGÉ DE LA SURVEILLANCE OU DE LA SECURITÉ DES LOCAUX AFFECTÉS À UN USAGE PROFESSIONNEL

9Dans un arrêt du 18 mars 1987 (SCI Préalpes, req. n° 50768), le Conseil d'État a jugé que l'option porte sur l'ensemble des locaux nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle et, notamment, sur les locaux affectés à l'hébergement des membres du personnel qui sont chargés de fonctions permanentes de surveillance ou de sécurité.

En conséquence, les propriétaires qui ont exercé l'option pour le paiement de la TVA doivent comprendre, dans leur base d'imposition, les loyers se rapportant aux logements affectés à l'hébergement du personnel chargé de fonctions permanentes de surveillance et de sécurité. Ces loyers sont taxés au taux de 20,6 % ² .

Pour le règlement des litiges en cours à la date de publication de l'arrêt, les règles suivantes sont applicables :

- **Options postérieures au 6 août 1987**, date de publication de l'instruction qui a commenté la jurisprudence, analysée ci-dessus (BOI 3 A-11-87).

L'option exercée porte obligatoirement sur la totalité des locaux à usage professionnel, y compris les logements occupés par le personnel de sécurité et de surveillance.

- **Options en cours de validité à cette date.**

Sauf demande des intéressés, il n'y a pas lieu de remettre en cause, pour le passé, la situation des propriétaires qui se sont conformés aux principes posés dans la réponse ministérielle du 1er juin 1979 (pas de déduction de la taxe se rapportant aux locaux d'habitation occupés par le personnel de sécurité ou de surveillance ; pas d'imposition à la TVA des loyers correspondants).

Par contre, ces propriétaires doivent, au plus tard le 1er janvier 1988, soumettre à la taxe les loyers qui se rapportent aux logements des gardiens et des surveillants.

En contrepartie, ils peuvent déduire une partie de la TVA se rapportant à la construction ou l'acquisition de ces logements, calculée selon les modalités fixées par les dispositions de l'article 226 de l'annexe II au CGI.

1 Il est cependant rappelé que l'abrogation des dispositions de l'article 233 A de l'annexe II au CGI a pour conséquence que les personnes qui donnent en location un ou plusieurs ensembles immobiliers dont les loyers sont soumis à la TVA de plein droit, ne sont plus tenues de constituer un secteur distinct d'activité pour chaque immeuble ou ensemble d'immeubles donné en location.

2 18.6 % jusqu'au 31 juillet 1995.