

Récupérabilité de la TVA en bail habitation

Cas considéré

L'acquisition par une SCI constituée de personnes privées d'un immeuble ancien – c'est-à-dire achevé depuis plus de 5 ans - destiné à l'habitation sous le régime de la loi de 1989 (ci-après « l'opération immobilière »).

Attention : seules sont considérées dans le présent mémo les locations d'habitation à usage de résidences principales.

Principes en matière de TVA

L'application de la TVA à une opération immobilière et son éventuelle déductibilité sont déterminées par deux conditions :

1. la qualité d'assujetti du propriétaire : le vendeur exerce-t-il une activité économique ?
2. l'assujettissement des baux au régime de la TVA : cette activité peut-elle être assujettie à la TVA ?

Si les conditions 1 et 2 sont réunies, l'opération immobilière sera soumise à TVA et bénéficiera des mêmes conditions de déductibilité qu'une opération de location commerciale.

1) La qualité d'assujetti du propriétaire

La notion d'assujetti s'applique à tous les professionnels de l'immobilier mais également à toutes les personnes morales ou privées qui réalisent des opérations sur des immeubles alors que leur activité principale est en dehors du secteur immobilier.

L'important pour pouvoir opter pour l'assujettissement à la TVA au titre de l'opération considérée¹ est de réaliser une activité économique qui entre dans le champ d'application de la TVA.

La location d'immeuble par une SCI est une activité économique (contrairement à la détention par une SCI familiale d'une résidence principale ou secondaire), mais selon la nature du bail, elle n'entre pas forcément dans le champ d'application de la TVA (cf 2)**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

2) La soumission du bail à TVA

Il existe d'un point de vue fiscal différents modes de location :

- Les locations soumises de plein droit à la TVA : location d'emplacements de parkings, de locaux à usage professionnels meublés, d'emplacements de camping...
- Les locations soumises à TVA sur option : les locations d'immeubles ou parties d'immeubles à usage commercial ou industriel, les locations d'immeubles ou parties d'immeubles à usage professionnel type professions libérales...
- Les locations d'habitation sous le régime de droit commun (loi 1989) qui sont exonérées de tva.

Ainsi, si une SCI a opté pour l'assujettissement à la TVA, c'est la nature des baux qui va déterminer sa capacité à récupérer la TVA :

¹ Cette option d'assujettissement est réalisée au moment de l'acquisition de l'immeuble auprès des services fiscaux.

- Si le bail est soumis à TVA (de plein droit ou sur option), la TVA liée aux dépenses du local est récupérable ;
- Si le bail n'est pas soumis à TVA, la TVA liée aux dépenses du local n'est pas récupérable.

Attention : la situation la plus fréquente pour une SCI de location familiale qui a pour actif un immeuble d'habitation est de disposer dans son patrimoine à la fois de baux d'habitation qui ne peuvent pas être soumis à TVA (et pour lesquels aucune option n'est légalement possible) et de baux commerciaux (commerces) ou professionnels (avocats) pour lesquels il est possible d'opter à la TVA.

Les charges récupérables des locaux d'habitation

Pour tous les baux d'habitation qui sont soumis à la loi de 1989 (90% des cas), la nature et l'étendue des charges et des travaux récupérables sont définies par le décret n°87-713 du 26 août 1987 ([Lien Legifrance](#)) régulièrement actualisé par les pouvoirs publics.

Au terme de ce décret, c'est la nature de la dépense qui est à considérer et non sa fiscalité : en d'autres termes, **les dépenses qui sont récupérables pour le bailleur auprès du locataire le sont toutes taxes comprises.**

Exemple concret :

Un immeuble de 1000 m² détenu par une SCI est composé de 800 tantièmes de locaux d'habitation et de 200 tantièmes de locaux à usage professionnel (par exemple avocat) ce bail étant soumis sur option à TVA et la SCI ayant optée pour l'assujettissement à la TVA.

Au cours de l'année N-1, les dépenses d'ascenseur de l'immeuble s'élèvent à :

- 5.000 € T.T.C. au titre des contrats d'abonnement et fournitures d'énergies, dont 400 € de TVA.
- 10.000 € TTC au titre de travaux d'embellissement des cabines d'ascenseur, dont 1.633 € de TVA. Sur ce dernier point, il a été déterminé par le gestionnaire que seules 72% de ces dépenses correspondaient à des dépenses refacturables selon le décret n°87-713 du 26 août 1987.

La TVA déductible pour la SCI s'élève à :

400€ x 200 tantièmes / 1000 tantièmes + 1633 € x 200 tantièmes / 1000 tantièmes

Lors de la régularisation des charges auprès de ses locataires, la SCI demandera le remboursement :

- *Au titre des contrats d'abonnement et fournitures d'énergie :*

5.000 € x 800 tantièmes/1000 tantièmes aux locataires habitation

(5000€-400€)x200 tantièmes/1000 tantièmes aux locataires professionnels

- *Au titre des travaux d'embellissement des cabines d'ascenseur*

*73%*10.000 € x 800 tantièmes/1000 tantièmes aux locataires habitation*

(10.000 €-1633€)x200 tantièmes/1000 tantièmes aux locataire professionnels.