



TVA sur loyer commercial

Par **Sapitalia**, le **01/03/2023** à **11:33**

Bonjour,

Je suis locataire d'un commercial depuis 23 ans , un bail commercial avait été établi sur lequel n' est mentionné que le loyer HT de départ, sans aucune indication au sujet de la TVA .

Jusqu'en Septembre 2022 , la TVA figurait sur les quittances , ce qui me permettait de la récupérer.

Depuis Septembre 2022, le propriétaire du local ne fait plus apparaitre la TVA mais me facture tout de même la somme equivalente au TTC d'aparavent . Ce qui fait que je paie mon loyer TTC sans pouvoir récupérer la TVA. A mon avis, logiquement je ne devrai lui régler que le loyer HT dans ce cas là ? J'ai alerté le propriétaire qui m'a répondu qu'il n'était pas assujeti à la TVA et qu' il se trompait depuis 23 ans... ca parrait énorme mais c'est comme çà...

Ca crée un situation très compliquée , d'un coté je subit une augmentation , de 174,74€ par mois du jour au lendemain, ce qui est juste insupportable . D'autre part je suis en fin de carrière , le repreneur est en pleines démarches pour la reprise du fonds ,ce n'est donc pas le moment d'avoir des problèmes avec le propriétaire....

Est ce vous voyez une solution à mon problème ?

D'avance merci.

Par **john12**, le **02/03/2023** à **15:00**

Bonjour,

Le loyer HT figurant dans le bail et ses actualisations ont-t-ils toujours été majorés du montant de la TVA ?

Ce qui est sûr, c'est qu'**à défaut d'avoir opté pour la TVA, le bailleur qui loue un local commercial non équipé n'est pas soumis à la TVA** qui ne doit donc pas être mentionnée sur les quittances de loyers ou les factures en tenant lieu.

Si, malgré l'absence d'option, le bailleur facture irrégulièrement la TVA, il en est redevable, en

application de l'article 283-3 du CGI qui prévoit que "**Toute personne qui mentionne la taxe sur la valeur ajoutée sur une facture est redevable de la taxe du seul fait de sa facturation.**"

En outre, la mention irrégulière de la TVA sur les factures n'autorise pas le preneur à pratiquer la déduction d'une taxe irrégulièrement facturée, en application de l'article 271-II-1a du CGI qui dispose :

"Dans la mesure où les biens et les services sont utilisés pour les besoins de leurs opérations imposables, et à la condition que ces opérations ouvrent droit à déduction, la taxe dont les redevables peuvent opérer la déduction est, selon le cas :

a) Celle qui figure sur les factures établies conformément aux dispositions de l'article 289 **et si la taxe pouvait légalement figurer sur lesdites factures.**"

Le droit fiscal applicable à ce type d'opérations est donc celui que je vous communique, pour le cas où vous ne le connaissiez pas.

Si votre bailleur vous a facturé de la TVA à tort, vous seriez en droit de lui réclamer la restitution des sommes correspondantes, dans la limite du délai de prescription qui devrait être, sous réserve de vérification, de 2 ans. Et comme cela a été dit, les services fiscaux seraient en droit, s'ils en étaient informés, de réclamer au bailleur le paiement de la TVA irrégulièrement facturée, non déclarée et de remettre en cause les déductions que vous avez pratiquées, dans la limite du délai général de reprise de l'administration fiscale (3 ans + l'année en cours).

Concernant la solution à votre problème, compte tenu de la situation et des risques attachés à la révélation de l'irrégularité, si irrégularité il y a, je pense qu'il vaudrait mieux essayer de parler de cela avec votre bailleur et de négocier, si possible.

Cordialement

Par **Sapitalia**, le **03/03/2023** à **11:58**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Au départ en 2000 lorsque je me suis installé , le loyer était de 3000 francs majorés des 20% de TVA et ainsi de suite jusqu'en Septembre 2022 pour atteindre 873,68€ dont 174,74€ de TVA , ensuite le montant du loyer est resté inchangé , soit 873,68€ mais sans TVA Ce qui provoque une hausse de la TVA à payer chaque trimestre .d'un montant de 524,22€.

Bien cordialement

Par **john12**, le **03/03/2023** à **22:28**

Bonsoir,

Votre situation n'est pas banale.

Vous disposez d'un bail faisant état d'un loyer HT, sans mention de TVA en supplément. Comme déjà dit, les locations nues de locaux professionnels ne sont pas soumises, de plein droit, à la TVA, l'imposition ne pouvant résulter que d'une option.

Malgré l'absence de mention d'une option dans le bail, la TVA a été rajoutée au montant HT et facturée, de 2020 à septembre 2022, dites-vous. Vous n'avez pas bougé alors, puisque vous récupérez la TVA facturée. A compter de cette date, le bailleur vous annonce qu'il a facturé irrégulièrement la TVA depuis 23 ans et, au lieu de réduire le loyer, du montant de la TVA irrégulièrement facturée, il persiste dans son erreur, en convertissant le montant HT en montant TTC.

Je m'interroge sur la réalité de la situation. La TVA qui a été collectée, a-t-elle été reversée aux Impôts ? Dans l'affirmative, cela signifierait qu'une option avait été exercée initialement et reconduite tacitement. Si l'option TVA avait été dénoncée, le loyer aurait dû baisser à hauteur du montant de la taxe, qui est, rappelons-le, collectée au bénéfice du Trésor public et non, pour améliorer les fins de mois.

Si la TVA qui a été collectée, l'a été sans option et donc irrégulièrement, cela signifierait qu'elle n'a pas été reversée, ce qui constituerait une fraude fiscale grave.

Tout ceci m'amène à conclure que votre bailleur n'est pas clair et que sa situation mériterait des explications. En fonction des réponses fournies et de votre situation particulière (vente en cours du fonds de commerce), vous pourriez certainement faire pression, pour que le loyer soit réduit du montant de la TVA, depuis sa modification unilatérale, en septembre 2022.

Je vous laisse juge de la situation et des actions à mener, avec l'aide de vos conseils.

Bonne fin de soirée

Par **Sapitalia**, le **04/03/2023 à 08:57**

C'est exactement ça. J'ai payé (et récupéré) de la TVA sur mon loyer pendant 23 ans puisque qu'elle figurait sur les quittances et ce n'est qu'à partir de Septembre 2022, lorsque le bailleur ne l'a plu mentionnée sur les quittances et que je lui ai demandé des explications suite à la demande de mon expert comptable qui ne pouvait plus me faire récupérer la TVA , que le bailleur m'a dit qu'il n'a jamais été assujéti ... qu'il était imposé sur les revenus sur la totalité du montant du loyer TTC et que par conséquent il ne voulait pas baisser son montant en considérant le loyer HT . Ca parrait énorme , pas courant presque irréal..mais c'est bien la situation que je vis actuellement.

Par **john12**, le **04/03/2023 à 11:55**

Bonjour,

Le problème fiscal pour le bailleur, c'est qu'il n'a, vraisemblablement, jamais reversé la TVA qu'il a facturée irrégulièrement, mais qu'il doit reverser, même à défaut d'option, du seul fait de la facturation, comme déjà dit.

Les Services fiscaux seraient heureux d'apprendre la situation.

Cdt

Par **Sapitalia**, le **04/03/2023** à **11:59**

Bonjour et merci pour votre réponse. Oui, je ne doute pas non plus que les services seraient heureux d'apprendre cela. Malgré tout, impossible de lui faire entendre qu'une solution amiable serait la meilleure. Je ne sais pas quoi faire...