



## Refacturation taxe foncière avec TVA

-----  
Par Marieb

Bonjour

Je me permet de solliciter vos connaissances.

En effet, en qualité de bailleur ayant opté pour l'assujettissement de nos baux (commerciaux et civil) à la TVA, nous refacturons la Taxe Foncière à nos locataires avec TVA

je ne retrouve, par contre, pas le texte de loi se référant à ce point et j'ai un locataire qui me demande de justifier de cette refacturation soumise à TVA

je vous remercie de votre retour

Cordialement et bonne fin de journée

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Dois-comprendre que lorsque vous recevez un avis de taxe foncière de 100, vous payez 100 à la recette des impôts et que vous demandez 120 au locataire ?

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Marieb,

Articles 260, 2°, 266+267 et 1400 du CGI  
BOI-TVA-BASE-10-10-10 du 15 novembre 2012.

Le remboursement de la Taxe foncière est considéré comme une extension du loyer et est, de ce fait, assujetti à la TVA.

-----  
Par Marieb

Bonjour,

Oui effectivement nous procédons comme cela Nihilscio  
Merci à AGeorges pour ce retour qui m'est très utile

-----  
Par Nihilscio

Cela me paraissait complètement aberrant, une taxe sur la taxe ! Mais c'est exact, je découvre après une brève recherche que le bailleur ne doit pas se contenter de demander un remboursement comme pour les autres charges locatives mais refacturer la taxe foncière, facture soumise à TVA. J'ai appris quelque chose et vous en remercie.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

Dois-comprendre que lorsque vous recevez un avis de taxe foncière de 100, vous payez 100 à la recette des impôts et que vous demandez 120 au locataire ?

Merci d'avoir reconnu que mon information était exacte.

Dans votre présentation ci-dessus, on pourrait déduire que le propriétaire paye 100 et qu'il se met 120 dans la poche. C'est, bien sûr, tout à fait inexact puisque les 20? supplémentaires sont de la TVA encaissée qu'il doit au fisc.

Par contre, votre expression de taxe sur la taxe est assez juste et je me demande ce qu'en dirait les légistes européens ? Cela s'appliquerait d'ailleurs à d'autres éléments comme les factures de gaz. Je pense que les spécialistes du fisc trouveraient une bonne justification.

-----  
Par Nihilscio

Dans votre présentation ci-dessus, on pourrait déduire que le propriétaire paye 100 et qu'il se met 120 dans la poche.

C'est effectivement ce que j'avais compris.

-----  
Par Marieb

@Nihilscio  
Contente de vous avoir apporter cette information

-----  
Par Nihilscio

Sur le sujet de la TVA appliquée à un loyer commercial, quelqu'un pourrait-il m'éclairer sur l'intérêt d'un bailleur à opter pour ce régime ?

D'avance un grand merci.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Nihilscio,

L'intérêt potentiel de l'assujettissement optionnel à la TVA tient au fait que si elle est applicable aux 'recettes', elle le sera AUCUN aux 'charges'.

Le choix dépend donc d'un bilan. Il faut regarder si les charges associées sont lourdes ou pas. Il est intéressant de noter que ce mécanisme permet de récupérer la TVA sur l'achat du local qui est loué (voir les conditions exactes). En cas de travaux importants incombant au propriétaire, c'est aussi intéressant.