

# TVA ET TERRITORIALITÉ DES SERVICES SE RATTACHANT À UN IMMEUBLE : DES PRÉCISIONS BIENVENUES



En matière de prestation de services, le lieu de taxation dépend de la qualité du preneur : État du preneur si celui-ci est assujéti à la TVA et État du prestataire si le preneur est un simple consommateur. Par dérogation à cette règle, les services se rattachant à un bien immeuble sont taxables à l'endroit où le bien est situé, indépendamment de la qualité du preneur<sup>1</sup>.

L'Union européenne a précisé des lignes directrices concernant ces services<sup>2</sup> qui s'appliquent uniformément dans tous les États membres. Ces précisions ont été reprises dans une mise à jour du BOFiP du 1<sup>er</sup> août 2018<sup>3</sup>.

L'analyse préconisée consiste, dans un premier temps, à déterminer si le service se rattache à un bien pouvant être qualifié de bien immeuble. Puis, dans l'affirmative, il convient d'établir s'il existe entre le service et l'immeuble concerné un lien suffisamment direct.

## Une définition unique des biens immeubles

Si, dans la majorité des cas, la nature immeuble d'un bien semble facile à déterminer, certaines situations particulières peuvent soulever des doutes. Ainsi, constituent des biens immeubles les quatre catégories de biens suivants :

- › les constructions incorporées au sol, dans le sol ou au-dessus ou au-dessous du niveau de la mer et qui ne peuvent être aisément démontées ou déplacées ;

- › les terrains, entendus comme toute partie déterminée de la terre, située à, ou, sous sa surface ;
- › tout élément accessoire d'un immeuble sans lequel ce dernier serait incomplet (par exemple portes, fenêtres, toitures, escaliers ou ascenseurs) ;
- › tout élément installé à demeure dans un immeuble qui ne peut être déplacé sans destruction ou modification de l'immeuble ou de la construction.

## De nouveaux critères de qualification du « lien suffisamment direct »

Pour être considéré comme un service se rattachant à un bien immeuble, le service doit présenter un lien suffisamment direct avec le bien immeuble concerné.

En dehors des services expressément visés par la loi comme devant être taxés au lieu de l'immeuble (prestations d'experts et d'agents immobiliers, fourniture de logement dans le secteur hôtelier, etc.), deux critères alternatifs permettent désormais également de qualifier une prestation de services comme se rattachant à un immeuble :

- › le service est issu d'un bien immeuble, ce dernier en constituant un élément central et essentiel (location d'un immeuble, obtention du droit de pêcher à l'intérieur d'un territoire délimité) ;
- › le service fourni est destiné à un bien immeuble et en modifie le statut juridique ou les caractéristiques physiques (réparation d'un immeuble).

Ces précisions peuvent, le cas échéant, impacter certaines situations ou contrats en cours dont il convient, en pratique, de vérifier le sort.

**Thomas Billon**  
Consultant en droit fiscal  
Infodoc-experts

1. Article 45 de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée (JO L 347 du 11.12.2006, p. 1) et article 259 A 2<sup>o</sup> du Code général des impôts.

2. Règlement d'exécution (UE) n° 1042/2013 du Conseil du 7 octobre 2013 modifiant le règlement d'exécution (UE) n° 282/2011 en ce qui concerne le lieu de prestation des services (JO L 284 du 26.10.2013, p. 1).

3. BOI-TVA-CHAMP-20-50-30, 1<sup>er</sup> août 2018.