5

Maintien de la qualité d'assujetti à la TVA au regard du principe de neutralité fiscale

Le principe de neutralité fiscale s'oppose à ce que l'administration fiscale remette en cause la qualité d'assujetti d'une SCI au vu d'éléments postérieurs à la reconnaissance de cette qualité. Illustration avec la résiliation d'un bail commercial, consécutive à la liquidation judiciaire du locataire.

CAA Bordeaux 25 juin 2019, n° 17BX02526

Les faits

5-1 Une SCI a acquis des biens immobiliers en 2006 et 2007 qu'elle a donnés en location nue par bail commercial à une SARL, les locaux étant mis à la disposition d'établissements d'hébergement avec prestations de services para-hôtelières.

La SCI réalisant ainsi une opération imposable à la TVA a pu déduire la taxe acquittée sur l'acquisition de ces mêmes biens.

La location d'un local nu à usage d'habitation à un établissement d'hébergement constitue en effet une opération entrant dans le champ d'application de la TVA ouvrant droit à la déduction ou, à défaut, au remboursement de la TVA ayant grevé la construction ou l'acquisition de celui-ci à son propriétaire (CGI art. 261 D, 4°.c ; voir « La TVA – Régimes d'imposition », RF 1087, § 3362).

L'administration remet en cause la qualité d'assujetti de la SCI

5-2 Les baux commerciaux consentis à la SARL ont été résiliés à la suite d'une procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de cette même société.

L'administration fiscale a notifié à la SCI des rehaussements en matière de TVA portant sur les années 2008 et 2009.

Tout en reconnaissant la qualité d'assujettie à la SCI au titre des deux premières années d'exercice (2006-2007), les locations de locaux nus étant, en l'espèce, imposables à la TVA de plein droit, l'administration fiscale a considéré que les biens lui appartenant avaient cessé d'être utilisés à des opérations ouvrant droit à déduction de la taxe. Elle a en conséquence procédé à la régularisation du droit à déduction de la SCI au titre de 2008 (CGI, ann. II art. 207), date à laquelle le coefficient de taxation de la SCI était devenu nul.

Les juges de première instance ont prononcé la décharge des rappels de TVA auxquels la SCI a été assujettie (TA Toulouse 30 mai 2017, n° 1303556).

La cour invoque le principe de neutralité fiscale

5-3 Si le bail commercial liant la SCI à la SARL a été résilié à compter du 1er novembre 2008 à la suite de la liquidation judiciaire de cette société, la cour administrative d'appel de Bordeaux relève que cette circonstance était indépendante de la volonté de la société requérante, et par elle-même sans incidence sur son droit à déduction (CAA Bordeaux 25 juin 2019, n° 17BX02526)