

## BÂTIMENTS À VOCATION ÉCONOMIQUE : NOUVELLES RÈGLES DE TVA

**Une instruction fiscale de janvier 2006 marque la fin de la « condition financière », règle autrefois inventée par l'administration française, pour priver les collectivités publiques d'une partie de la TVA normalement déductible, lorsque les biens ou immeubles sur laquelle elle était assise avaient été financés par des subventions. En pratique, les nouvelles règles du jeu bénéficieront entre autres aux opérations locatives d'immeubles à vocation économique.**

### Une règle contestable... et contestée

La doctrine dite de la « condition financière » a fait l'objet depuis une vingtaine d'années d'une application sans faille des vérificateurs fiscaux. Cette règle disposait, pour qu'un assujetti puisse déduire intégralement la TVA relative à un bien destiné à être utilisé pour une activité dans le champ de la taxe, que son coût devait être intégralement répercuté dans le prix du service « aval » soumis à la taxe. Ceci permettait à l'État de recouvrer, sur la durée du bien, le montant de la taxe remboursée à l'origine de l'opération.

L'administration considérait cette règle remplie si l'amortissement « technique » de ce bien était incorporé d'une manière ou d'une autre, dans les charges d'exploitation de l'assujetti. Ceci visait deux cas bien connus des collectivités publiques :

- les locations immobilières : pour déduire intégralement la TVA sur les travaux de construction d'un atelier-relais par exemple, le loyer acquitté par l'entreprise devrait représenter cet amortissement technique, soit 4 % du prix du bâtiment ;
- les redevances d'affermage : le montant de cette redevance devait représenter ce même amortissement, à un taux variable selon la nature du bien affermé.

En pratique, lorsque la construction avait été financée au moyen de subventions, le loyer était toujours inférieur à l'amortissement technique : la collectivité publique répercutait logiquement la subvention acquise sur l'utilisateur final, ce qui en soi justifiait son octroi. De fait la « condition financière » revenait à réduire la déductibilité de la TVA lorsque le bien avait été financé par une subvention d'équipement non taxée. Cette interprétation avait donné naissance à de nombreux litiges et redressements.

### Le coup de semonce de la Cour de justice européenne

La Cour de justice des communautés européennes (CJCE) vient, sur requête de la commission, de censurer l'État Français sur cette disposition, qui était contraire à la sixième directive européenne «...Il convient de constater que les dispositions nationales en cause soumettent le droit à déduction de la TVA lorsque l'acquisition du bien concerné est financée par une subvention, à la condition que les amortissements de ce bien soient répercutés dans le prix des opérations effectuées par l'assujetti, condition qui n'est pas prévue par la sixième directive et qui constitue, par conséquent, une limitation du droit à déduction