



BAILLEURS IMMOBILIERS ET REPORT DE PAIEMENT DE LA TVA SUR LES LOYERS : QUELLES ALTERNATIVES AU REGARD DES MESURES DE LUTTE CONTRE L'ÉPIDÉMIE COVID19 ?

Dans le cadre des mesures fiscales prises dans le contexte actuel de crise sanitaire, le gouvernement est plus réticent à faire preuve de souplesse en ce qui concerne les paiements de TVA à la DGFIP.

Néanmoins, une tolérance concernant le report du paiement de TVA a été évoquée par le Ministre de l'Action et des Comptes Publics, Gérald Darmanin. Celui-ci a précisé lors d'une conférence tenue le 19 mars 2020 qu'un report des versements pouvait être envisagé au cas par cas (difficulté avérée) pour la TVA due sur les factures émises mais non encaissées par le redevable.

Autrement dit, le redevable pourrait reporter le versement de la TVA due à la DGFIP à hauteur d'un montant équivalent à la TVA due sur les factures de loyers émises mais non encaissées.

En pratique, lorsque la TVA collectée par le redevable est exigible au moment de son encaissement, ce qui est le cas pour les prestations de services, l'absence de règlement de la facture par le preneur ne devrait pas poser de difficulté en matière de TVA : en l'absence d'encaissement du montant de la facture, la TVA y afférente n'est pas exigible. Elle ne le sera qu'au moment de l'encaissement effectif de ce montant.

En revanche, cette tolérance trouve son plein effet lorsque le redevable a opté pour l'exigibilité de la TVA aux débits, comme le lui permet le Code général des impôts (article 269-2-c, al. 1). Autrement dit, la TVA devient donc exigible au moment de la facturation, peu importe l'encaissement effectif du montant facturé.

Ainsi, un bailleur ayant opté pour l'exigibilité de la TVA aux débits peut donc se retrouver dans la situation d'avoir facturé des loyers qui ne seront pas payés pour cause de suspension, mais dont la TVA resterait exigible et devrait donc être collectée par le ce dernier.

Solutions envisagées

Pour pallier les problèmes de trésorerie pouvant être rencontrés dans ce type de situation, et au regard des propositions du gouvernement et de l'administration, plusieurs solutions peuvent être identifiées :

La première consiste à faire usage de la tolérance promise par le gouvernement, et demander auprès du SIE compétent le report du paiement de la TVA à hauteur des montants facturés mais non encaissés.

Une deuxième solution serait de solliciter auprès de l'administration un échéancier de paiement de la TVA au titre d'une période, et ainsi demander le report de certaines échéances sans que ne soient appliqués d'éventuels intérêts de retard ou pénalités.

La troisième solution est permise par tolérance de la DGFIP, et consiste pour le redevable, sous certaines conditions, à s'acquitter d'un montant de TVA forfaitaire. Celui-ci serait équivalent à :

- 80% de la TVA du mois précédent pour les entreprises en activité mais ayant des difficultés d'établissement de leurs déclarations ;
- 50% ou moins de la TVA du mois précédent pour les entreprises justifiant d'une baisse d'activité.



Ces solutions se heurtent en pratique à des difficultés, l'octroi du bénéfice d'une des demandes listées ci-dessus nécessitant une analyse au cas par cas par l'administration fiscale. Le redevable devra donc, dans sa demande, démontrer des difficultés avérées. Ces demandes devront en principe être effectuées par écrit via le compte administrateur du dépôt des déclarations CA 3.

La renonciation à l'option précédemment effectuée pour les débits peut aussi être envisagée. Celle-ci doit être expresse, et réalisée en la forme d'une déclaration écrite par lettre simple, auprès du service des impôts des entreprises. La renonciation prend effet le premier jour du mois suivant celui au cours duquel la renonciation a été déclarée : le régime de l'encaissement s'appliquera alors dès le mois suivant la renonciation. **Ainsi, en l'absence de perception de loyers, la TVA y afférente ne sera pas exigible, et ce jusqu'à l'encaissement effectif du loyer.**

En définitive, la renonciation à l'option pour l'exigibilité de la TVA d'après les débits pourrait être la solution à privilégier par certains bailleurs en difficulté. Elle doit néanmoins n'être envisagée que dans des cas où le bailleur est en mesure de justifier, *a posteriori*, de problèmes de trésorerie importants et ne doit être utilisée que comme un moyen de sécuriser le report de paiement **sans rechercher d'effet d'aubaine**. La renonciation à cette option peut également avoir des incidences pratiques importantes pour les gestionnaires qui doivent être prises en compte (e.g., suivi régulier des encaissements) et mises en perspective s'il s'agit d'une solution à court terme.

Pour que celle-ci soit mise en œuvre le plus rapidement possible, soit le 1^{er} avril 2020, les renonciations à l'option aux débits devront être réalisées avant le 31 mars 2020.

En tout état de cause, les entreprises devront choisir l'alternative qui sera la plus adaptée à leur propre situation (cas par cas), et être en mesure d'apporter des éléments concrets au soutien de leur choix.

Équipe Immobilier & Équipe TVA, Arsene

À propos d'Arsene

Arsene est le premier cabinet d'avocats indépendant, exclusivement spécialisé en fiscalité. Membre fondateur du réseau international Taxand (50 pays, 400 associés, 2000 fiscalistes), le cabinet est indépendant de toute firme d'audit ou juridique.

Créé en 2004, le cabinet offre un service sur-mesure dans tous les principaux domaines d'activité. Forte de 21 associés parmi les 100 fiscalistes

32, rue de Monceau, 75008 Paris
T : + 33 1 70 38 88 00
F : + 33 1 70 38 88 10
arsene-taxand.com

TAX ALERT
30/03/2019



établis à Paris, l'équipe d'Arsene accompagne ses clients dans la gestion de leur fiscalité, dans un environnement international.