

LES INDEMNITÉS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE D'UN BAIL COMMERCIAL SONT-ELLES SOUMISES À LA TVA ?

Un arrêt récent du Conseil d'Etat vient illustrer cette problématique dans une situation particulière (Conseil d'Etat 27 février 2015 n°368661, SCI Catleya).



Par : Réginald Legenre - Avocat Of Counsel

LmlAvocats

Un enjeu important

En principe, une indemnité vient réparer un préjudice. Elle n'a donc pas à être soumise à la TVA. Toutefois, dans certains cas, cette indemnité peut constituer la contrepartie d'une prestation de services rendue à celui qui la verse. Ainsi, pour déterminer les règles de TVA applicables à une indemnité, il convient, dans chaque situation de fait, d'analyser les conditions de son versement.

Si la somme représente, pour la personne qui la verse, la contrepartie d'un service qui lui est rendu, il convient de conclure au caractère taxable de cette somme.

Les conséquences d'une erreur des parties sur le traitement des indemnités peuvent être lourdes. Le défaut de collecte de la TVA par le bénéficiaire de l'indemnité l'expose à un redressement en cas de contrôle fiscal. Quant à la partie versante, elle ne pourra pas déduire la TVA qui lui aura été facturée à tort.

La solution dépend des conditions de versement

Dans la perspective de l'acquisition d'un local commercial, la SCI Catleya a signé avec la SA Paolina, qui occupait alors ce local, une convention de résiliation amiable, sous condition suspensive, du bail commercial conclu par la SA avec son bailleur moyennant le versement d'une indemnité en échange d'un départ anticipé. Conformément à ces stipulations contractuelles, la SCI Catleya et la SA Paolina ont établi un acte définitif de résiliation anticipée du bail commercial, la SCI Catleya versant à la SA Paolina une indemnité TTC. Le même jour, la SCI Catleya a signé avec la société Inar un nouveau bail commercial, moyennant un loyer annuel en principal près de 8 fois supérieur au loyer ancien.

A la suite d'une vérification de comptabilité de la SCI Catleya, l'administration fiscale a remis en cause la déductibilité de la TVA ayant grevée la somme versée à la SA Paolina.

Une résiliation au bénéfice du bailleur

Le Conseil d'Etat valide la facturation de la TVA sur l'indemnité de résiliation anticipée. La Haute Cour a estimé que l'accord conclu entre la SA Paolina et la SCI Catleya constitue une convention ad hoc, qui a pour seul objet d'obtenir la libération des locaux afin de permettre à la SCI Catleya, sur son initiative, de disposer de la libre jouissance du local commercial. La libération des locaux consécutive à la résiliation anticipée du bail doit ainsi être regardée comme un service rendu par la SA Paolina à la SCI Catleya permettant à celle-ci de conclure un nouveau bail dans des conditions de marché plus avantageuses.

Les faits de l'espèce étant assez particuliers (diffé-

rence importante entre le loyer du locataire en place et le loyer de marché, accord avant l'acquisition de l'immeuble par le futur bailleur), il est difficile de savoir si cette solution doit être appliquée à toutes les indemnités de résiliation versées à des locataires. Il est donc recommandé de redoubler de vigilance et de se demander si l'indemnité procure un avantage au bailleur et, dans l'affirmative, si son montant est en relation avec l'avantage reçu. Le fait que la résiliation intervienne à l'initiative du bailleur et lui procure un avantage important était déterminant dans la présente affaire.

Bail commercial
Indemnité de résiliation
TVA

