20’ chrono

Les **baux** et leur **fiscalité**

URPS
MÉDECINS LIBÉRAUX
ILE-DE-FRANCE

1. Fiscalité côté bailleur

2. Répartition des taxes

1. Fiscalité côté bailleur

Fiscalité dans le cadre d'un bail commercial :

Le propriétaire qui loue des locaux nus, c'est-à-dire non munis d'équipements, de mobiliers ou de matériel nécessaires à l'exploitation à laquelle ils sont destinés, est exonéré de TVA.

Il peut toutefois opter pour la TVA en adressant une lettre simple au service des impôts du lieu de situation des locaux.

Attention, lorsque l'activité exploitée par le locataire dans les locaux loués nus accroît les débouchées commerciaux de la propre activité du bailleur (par un apport de clientèle par exemple), le bail est obligatoirement soumis à TVA. On pense notamment à la location de locaux nus dans un centre commercial.

Le propriétaire qui loue des locaux équipés, c'est-à-dire munis de mobiliers, de matériels et installations nécessaires à l'exploitation de l'activité du locataire (par exemple, salle de spectacles aménagée pour recevoir des spectateurs) est soumis à la TVAau taux normal de 20 %.

Par exception, si le propriétaire bénéficie du régime de la franchise en base de TVA (car il retire de son activité un chiffre d'affaire inférieur à 27 500 €) il n'est pas concerné par la déclaration et le paiement de la TVAEn toute hypothèse, le propriétaire qui loue des locaux mixtes ne pourra appliquer de TVA sur la fraction des locaux à usage d'habitation.

Fiscalité dans le cadre d'un bail commercial :

L'option est possible si les locaux nus sont donnés en location pour les besoins de l'activité d'un preneur assujetti, ou d'un preneur non assujetti à la condition que le bail fasse mention expresse de l'option par le bailleur.

Plus d'informations

Lors de la conclusion de ces deux types de baux, le prix du loyer est fixée librement par les parties.

En cas d'assujettissement du bailleur à la TVA, le Preneur se verra facturer de la TVA indépendamment de son propre assujettissement à la TVA.

Pour un médecin, l'assujettissement du bailleur à la TVA se traduit donc par une majoration de 20% du loyer.

Le Bail comme les factures et les quittances doivent obligatoirement préciser le montant exact du paiement effectué par le locataire, en précisant la répartition entre le loyer et la provision sur charges locatives, et pour chacun d'eux, le montant de TVA.

2. Répartition des taxes entre locataire et bailleur

Dans le cadre d'un bail professionnel :

Les parties sont libres de déterminer la répartition des taxes entre elles.

Dans le cadre d'un bail commercial :

Il existe un principe de libre répartition des charges restreint. Cinq catégories d'impôts, taxes et charges ne peuvent être imputés aux locataires.
Il est obligatoire d'annexer au bail un un inventaire précis et limitatif des charges/taxes dont s'acquitte chaque partie.

Ainsi, ne peuvent être imputés au locataire :

- Les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyer du local objet du bail ;
- Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;
- Les impôts, notamment la CET, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur.

La contribution économique territoriale (CET), composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), est redevable par toute entreprise, qu'elle soit une personne physique ou morale, exerçant en France une activité professionnelle à titre non salarié. Cela inclut les entreprises individuelles, les sociétés, les travailleurs indépendants et les professions libérales.

Bailleur et preneur sont redevable de la CET et le bailleur ne peut recharger sa taxe sur le preneur.

Plus d'informations

La CVAE s'applique aux entreprises et aux travailleurs indépendants exerçant une activité professionnelle non salariée en France, si leur chiffre d'affaires annuel dépasse **500 000 € HT**. Toutefois, toutes les entreprises concernées doivent faire une déclaration, même si elles ne sont pas directement imposables

La CFE, cotisation foncière des entreprises est due par les professionnels exerçant à titre habituel une activité non salariée au 1er janvier de l'année d'imposition. Le montant de cet impôt local peut varier chaque année.

Le montant de la CFE est calculé selon un taux applicable par la commune d'installation. Ce taux est lui-même calculé sur la base de la valeur locative des biens immobiliers utilisés à des fins professionnelles.

À savoir

Vous êtes exonéré de cotisation minimum **si votre chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 5 000 euros**.

Les entreprises **ne sont pas soumises à la CFE l'année de leur création** (uniquement jusqu'au 31 décembre de l'année en cours).
Certaines entreprises sont exonérées de plein droit ou sur demande de CFE, de manière permanente ou temporaire. Ces exonérations sont mentionnées aux articles 1449 à 1466F du code général des impôts.

Exonérations temporaires en zones spécifiques *: sur délibération des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les médecins qui s'installent dans des communes de moins de 2 000 habitants ou en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) peuvent bénéficier d'une exonération temporaire de CFE, d'une durée de deux à cinq ans.*

La taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe annuelle sur les bureaux en Ile de France *sont normalement à la charge du propriétaire. Elles peuvent être mises à la charge du locataire si le bail le prévoit expressément dès lors que ces taxes sont directement liées à l'usage des locaux.*

La **taxe foncière sur les propriétés bâties** (TFPB) est un impôt local qui concerne aussi bien les propriétaires d'un bien immobilier

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie pour l'année entière, d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition.

Le montant de votre taxe est calculé en multipliant la base imposable du bien (valeur locative cadastrale) par les taux d'imposition applicables. Ces deux paramètres sont déterminés de la façon suivante :

- **la valeur locative cadastrale** : elle correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Cette valeur est actualisée et revalorisée chaque année. Un abattement forfaitaire de 50 % est appliqué, permettant de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance, d'amortissement, d'entretien et de réparation,
- **le taux d'imposition**, voté au sein de chaque collectivité territoriale.

Plus d'informations

La **taxe sur les bureaux applicable dans la région d'Île-de-France** (TSB-IDF) est une taxe annuelle qui concerne les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement.
Les Bureaux et locaux professionnels sont exonérés dont la surface est inférieure à 100 m² en sont exonérés.

La **taxe de balayage** est une redevance affectée aux dépenses liées au nettoiement des voies ouvertes à la circulation publique, même simplement piétonne
La taxe est établie au nom des propriétaires riverains des voies livrées à la circulation publique. Il n'existe aucun motif d'exonération du paiement de la taxe de balayage.

Plus d'informations

La **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** (TEOM) est une taxe annexe à la taxe foncière.
Son montant ne dépend pas du service rendu. Elle concerne aussi les propriétaires qui n'utilisent pas le service de collecte et de traitement des déchets.

La TEOM est calculée sur la même base que la taxe foncière, c'est-à-dire la moitié de la valeur locative cadastrale ou le loyer annuel que la propriété pourrait produire si elle était louée. Sert de base de calcul aux impôts directs locaux : taxe d'habitation sur les résidences secondaires, taxe foncière, cotisation foncière des entreprises (CFE). de la propriété.

Plus d'informations

Dans le cadre d'un bail civil :

Il est possible de demander au locataire le remboursement des taxes et redevances suivantes :

- La taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, qui figure sur l'avis de taxe foncière.
- La redevance d'assainissement.

Plus d'informations

Retrouvez toutes les vidéos et fiches 20'chrono sur notre site :

Une question juridique ou comptable ?
Contactez l'URPS au 01 45 45 45 45

Crédits :
• URPS médecins libéraux Ile-de-France
• Maître Christophe CARDOSO, avocat au barreau de Paris

Publication :
Avril 2025

Les informations contenues dans cet article sont fournies à titre indicatif et général.
Bien que l'URPS s'efforce de garantir l'exactitude et la mise à jour des informations présentées, celles-ci ne constituent pas un avis juridique, ni un engagement contractuel. Les lecteurs sont invités à consulter un professionnel compétent (avocat, notaire ou autre expert juridique) pour tout conseil spécifique ou décision relative à leur situation particulière. L'URPS ne saurait être tenue responsable des erreurs ou omissions éventuelles, ni des conséquences découlant de l'utilisation des informations contenues dans cet article.