



## DELIBERATION Conseil Municipal

Séance du 08/12/2025

<b>NOMBRE DE MEMBRES</b>
En exercice : 19
Présents : 18
Nombre de suffrages : 19
<u>Date de convocation</u> 04/12/2025
<u>Date d'affichage</u> 04/12/2025
<b>VOTE : Adoptée à l'unanimité</b> Pour : 19 Contre : 0 Abstention : 0

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre, à vingt heures trente, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. LAFAGE Stéphane.

**Etaient présents :**

M. COLLOMBET Cyril, M. CORRAL Anjel, M. COURBIS Joël, M. DEVISE Stéphane, M. DEVISE Michaël, M. DOHA Médard, Mme FOUREL Huguette, Mme GARNIER VALLA Stéphanie, M. GINÉ Elios, Mme HEBRARD Magali, Mme JUGE Olga, M. LAFAGE Stéphane, Mme LIONNETON Leslie, Mme PIC Christiane, Mme PORTE COURTIAL Nathalie, Mme PRAS Aurélie, M. SOUCHE Pascal, Mme VACHER Marion

**Procuration(s) :**

Mme ROSSI Bénédicte donne pouvoir à Mme PIC Christiane

**Etai(ent) absent(s) :**

**Etai(ent) excusé(s) :**

Mme ROSSI Bénédicte

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. GINÉ Elios

**Numéro interne de l'acte : 2025-63**

**Objet : ASSUJETTISSEMENT A LA TVA - LOCAUX COMMERCIAUX**

Monsieur le Maire expose :

Monsieur le Maire indique aux membres présents de l'assemblée délibérante que, La commune procède à une opération de construction d'un pôle médical. Elle comporte la création sur 2 niveaux de locaux à destinations de professionnels de santé. S'agissant d'immeubles productifs de revenus, la commune a la possibilité d'opter pour un assujettissement à la TVA.

En effet, les locations de locaux à usage professionnel sont imposables de plein droit à la TVA (article 256 du code général des impôts) lorsque les locaux sont loués aménagés, c'est-à-dire munis du mobilier, du matériel ou des installations nécessaires à l'activité du locataire.

En revanche, les locations de locaux nus à usage professionnel sont exonérées de TVA (2° de l'article 261 D du CGI). Toutefois, peuvent faire l'objet d'une option pour leur imposition volontaire (2° de l'article 260 du CGI) les locations de locaux nus à usage professionnel consenties pour les besoins de l'activité d'un preneur assujetti à la TVA ou pour les besoins de l'activité d'un preneur non assujetti à la TVA. Dans cette dernière situation, le bail doit faire mention de l'option par le bailleur.

Le bâtiment actuellement en cours de construction abritera plusieurs locaux commerciaux nus (cabinets de professions médicales et paramédicales) qui remplissent les critères d'assujettissement à la TVA sur option puisque leur location fera l'objet d'un bail commercial sur lequel apparaîtra l'option à la TVA et avec un prix clairement précisé HT + TVA, afin d'acquitter la TVA sur les loyers (TVA collectée).

L'imposition à la TVA permettra corrélativement à la commune de déduire et récupérer la TVA grevant les dépenses supportées pour les besoins de cette activité (article 271 du CGI) et notamment sur les investissements, par la voie fiscale. Dans ce cas, les dépenses de construction ne peuvent être éligibles aux attributions du FCTVA.

Lorsque certaines des dépenses sont affectées à la réalisation d'opérations non imposables ou d'opérations imposables mais bénéficiant d'une exonération, le droit à déduction de la TVA d'amt est limité ou réduit. Ainsi, la TVA grevant un bien qu'un assujetti à cette taxe acquiert ou se livre à lui-même est déductible à proportion de son coefficient de déduction qui est égal au produit des coefficients d'assujettissement, de taxation et d'admission (articles 205 et 206 de l'annexe II au CGI).

Le coefficient de déduction sera égal à 1 si l'ensemble immobilier est exclusivement utilisé pour la réalisation d'opérations ouvrant droit à déduction (opérations imposables et effectivement imposées).

La commune déposera des déclarations de TVA chaque trimestre auprès du service des impôts des entreprises.

Monsieur le Maire propose au conseil d'opter pour l'assujettissement à la TVA des locaux commerciaux concernés avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le Conseil Municipal,  
Monsieur le Maire entendu,  
Après en avoir délibéré,  
Décide à l'unanimité,

**Article 1** : d'approuver l'option pour l'assujettissement à la TVA de l'activité de location de locaux commerciaux à des professionnels de santé notamment au sein du pôle médical,

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Maire à demander l'assujettissement à la TVA du budget principal pour deux nouveaux services dénommés "Locaux commerciaux"(LOC) et "Vente d'immeubles neufs" (VENT) à compter du 01/01/25 selon le régime du réel trimestriel pour les locaux sus-énoncés (selon plan annexé à la présente délibération),

**Article 3** : de donner pouvoir à Monsieur le Maire pour toutes les démarches et signatures nécessaires auprès du service des impôts des entreprises,

Fait à CORNAS

Le secrétaire de séance  
M. GINÉ Elios

Le Maire,  
M. LAFAGE Stéphane

