



C2010-Direction générale des services VGP-

DECISION DU PRESIDENT N°dP.2024.018

**Entrepôts au 5 route de Saint Germain au Chesnay-Rocquencourt (dit entrepôts Rivolet)
Assujettissement à la TVA de l'activité de location de locaux nus à usage professionnel pour certains locaux uniquement : détermination d'un coefficient d'assujettissement à la TVA (annule et remplace la décision n°dP.2023.028 du 21/07/2023)**

LE PRÉSIDENT,

- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-10 et L. 5216-5 ;
- Vu la délibération n°D.2022.02.04 du Conseil communautaire du 15 février 2022, portant délégations de compétences au Président et au Bureau de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour la mandature 2020-2026 ;
- Vu la décision n°dP.2023.028 du Président de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc du 21 juillet 2023 relatif à l'assujettissement à la TVA de l'activité de location de locaux nus à usage professionnel pour les entrepôts au 5 route de Saint Germain au Chesnay-Rocquencourt ;
- Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
- Vu le budget principal, au chapitre 75 : « Produits de gestion », nature 752 : « location immobilière », fonction 020 : « administration générale ».

Contexte

Le 3 septembre 2021, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a acquis un ensemble d'entrepôts situés au 5 route de Saint Germain 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT appartenant jusqu'à présent à l'indivision RIVOLET.

Les baux des locaux nus existant ont été transférés à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Sur un plan fiscal, la location de locaux nus à usage professionnel sont exonérés de TVA. Toutefois, ils peuvent faire l'objet d'une option pour leur imposition volontaire à la TVA. Les entrepôts étant dans un état dégradé, la communauté d'agglomération doit investir pour garantir un usage normal des entrepôts pour les entreprises locataires.

L'immeuble étant productif de revenus, la communauté d'agglomération ne pourra pas récupérer la TVA sur les travaux réalisés dans le cadre du FCTVA.

Par conséquent, il a été décidé par décision du Président du 21 juillet 2023 d'assujettir à la TVA l'activité de location de locaux nus à usage professionnel pour les entrepôts au 5 route de Saint Germain au Chesnay-Rocquencourt ;

Cependant, deux sociétés sur six ont refusé l'avenant de leur bail visant à assujettir à la TVA les loyers. L'assujettissement à la TVA n'était pas prévu dans ces baux et toute modification du bail signé

nécessite l'accord du preneur.

Néanmoins, il est possible d'appliquer un assujettissement à la TVA pour certains locaux d'un même ensemble immobilier. Dans ce cas, il convient de déterminer un coefficient d'assujettissement à la TVA fonction des loyers imposés à la TVA rapporté aux loyers totaux. Ce coefficient sera utilisé pour la récupération de la TVA des dépenses déductibles (travaux,...).

Le tableau ci-dessous récapitule les loyers perçus mensuellement en 2024 sur les locaux nus à usage professionnel au 5 route de Saint Germain et leur assujettissement ou non à la TVA

Locataire	Loyer mensuel HT	Assujettissement à TVA
Divatech	2 727,78 €	non
Versailles Enchères	2 138,38 €	non
Sous-total locaux non assujettis à TVA	4 866,16 €	38%
Au chant du coq	1 428,18 €	oui
Guarnieri Décoration	2 288,37 €	oui
Paris Versailles	1 497,94 €	oui
Jacob	2 587,50 €	oui
Sous-total locaux assujettis à TVA	7 801,99 €	62%
Total loyers mensuels de l'ensemble immobilier au 5 route de St Germain	12 668,15 €	

Dans un souci de simplification, il est retenu un coefficient d'assujettissement à la TVA de 60 % pour les locaux nus à usage professionnel.

Chaque facture liée aux entrepôts sera désormais décomposée en 2 mandats : un mandat pour 60 % assujetti à la TVA et un mandat pour 40 % non assujetti à la TVA. Les deux mandats seront dissociés en deux bordereaux de mandats.

Le Président décide :

- 1) d'assujettir à la TVA à compter du 1^{er} septembre 2023 l'activité de location de locaux nus à usage professionnel pour une partie des entrepôts au 5 route de Saint Germain au Chesnay-Rocquencourt, à savoir les locaux loués à :AU CHANT DU COQ, GUARNIERI DECORATION, PARIS VERSAILLES, JACOB, ou à leur repreneur en cas de cession du fonds de commerce ;
- 2) que le coefficient d'assujettissement à la TVA est de 60 % pour les dépenses liées aux entrepôts, car les locaux loués à DIVATECH et VERSAILLES ENCHERES ne sont pas assujettis à la TVA ;
- 3) que cette activité sera suivie dans le budget principal de Versailles Grand Parc avec la série spéciale de numérotation des bordereaux de mandats et de titres numéro 30 000, utilisé jusqu'à présent pour la location du local nu au 6 avenue de Paris à France Télévisions. Il ne sera pas créé de nouvelle série spéciale de bordereaux, car l'activité est similaire.
