Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 029-212900690-20260625-2026_60-DE

Conseil municipal du Jeudi 25 juin 2026

DELIBERATION

CM 2026-060 Option pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de la location du local commercial situé 15 Place de la Libération

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 25 juin, à 19 h, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Matthieu SEITE, Maire.

PRÉSENTS :
Mmes et MM. Sylvie DANIEL, 1re adjointe ; Olivier YVEN, 2e adjoint ; Marion FAIVRE, 3e adjointe ; Gilbert QUENTEL, 4e adjoint ; Mickaël PLUSQUELLEC, 6e adjoint ; Bénédicte ROLLET, 7e adjointe ; David THOMAS, 8e adjoint.

Mmes et MM. Serge GUENNEGUES ; Claudie FERELLOC ; Jean-Jacques CADALEN ; Luc MOUSTER ; Loïc FORGEAIS ; Stéphanie BLANCHARD ; Dorothée GUILLOU ; Emmanuelle LIBERT ; Marion BALLANGER ; Timothé PAPIN ; Gwénaël KERJEAN ; Patrick COADOU ; Aurore COURTES ; Bernard BOLLORÉ ; Véronique GUITTARD ; Anne-Sophie MORVAN ; Arthur LASNE.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT A LA RÉUNION : Delphine DUVAL, Directrice Générale des Services ; François LEROY, Directeur Général Adjoint ;

ABSENTS EXCUSÉS :

Isabelle NEDELEC, qui a donné procuration de vote à	Bénédicte ROLLET
Nathalie PONCEL qui a donné procuration de vote à	Claudie FERELLOC
Laurent KERANGUEVEN qui a donné procuration de vote à	Gilbert QUENTEL
Adeline SEYLER qui a donné procuration de vote à	Aurore COURTES

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Loïc FORGEAIS

La convocation à la présente réunion a été notifiée aux conseillers municipaux et affichée en mairie le 19 juin 2026.

Nombre de conseillers :

En exercice.....	29
Présents.....	25
Votants.....	29

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 029-212900690-20260625-2026_60-DE

CM 2026-060 Option pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de la location du local commercial situé 15 Place de la Libération

Monsieur Olivier YVEN donne lecture de la délibération :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général des impôts, notamment l'article 260-2° ;

Vu la délibération n° 2025-015 du 27 mars 2025 portant acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un local commercial d'une superficie d'environ 45 m², situé 15 Place de la Libération ;

Considérant que le prix de vente de ce local commercial a été fixé à 100 000 € HT, soumis au taux de TVA de 20 %, soit 120 000 € TTC ;

Considérant qu'une somme de 42 000 € TTC a été versée au vendeur le 10 juillet 2025 lors de la signature de l'acte authentique ;

Considérant qu'à ce jour la commune a versé au total la somme de 78 000 € TTC au titre de cette acquisition, hors frais d'acte, et qu'il reste un solde de 42 000 € TTC à régler d'ici la livraison du bien ;

Considérant que ce local commercial, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, sera livré brut de béton, non aménagé, avec réseaux et fluides en attente ;

Considérant que la commune réalisera préalablement à sa mise en location différents travaux d'aménagement comprenant notamment la création de cloisons, des travaux d'électricité, de plomberie ainsi que les aménagements intérieurs nécessaires à son exploitation ;

Considérant que ce bien a vocation à être inscrit à l'actif de la commune en qualité d'immeuble de rapport et à faire l'objet d'une location à usage commercial ;

Considérant que ce local commercial a vocation à être loué à un professionnel dans le cadre d'un bail commercial ;

Considérant que les dépenses afférentes à l'acquisition et à l'aménagement de cet immeuble de rapport ne sont pas éligibles au Fonds de compensation pour la TVA (FCTVA) ;

Considérant que l'article 260-2° du Code général des impôts permet aux bailleurs de locaux professionnels d'opter pour l'assujettissement à la TVA des loyers et que la commune entend exercer cette option afin de soumettre à la TVA les loyers perçus au titre de cette location ;

Considérant que cette option permettrait à la commune de récupérer, dans les conditions prévues par la réglementation fiscale, la TVA grevant l'acquisition du local ainsi que les travaux d'aménagement réalisés avant sa mise en location ;

Considérant qu'en contrepartie les loyers perçus au titre de la location du local commercial seraient soumis à la TVA ;

.../...

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 029-212900690-20260625-2026_60-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, se prononce en faveur de l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée de l'activité de location du local commercial situé 15 Place de la Libération, par exercice de l'option prévue à l'article 260-2° du Code général des impôts, et autorise Monsieur le Maire à accomplir les formalités nécessaires à sa mise en œuvre selon les modalités ci-après :

Article 1er
La commune décide d'exercer l'option prévue à l'article 260-2° du Code général des impôts afin d'assujettir à la taxe sur la valeur ajoutée l'activité de location du local commercial situé 15 Place de la Libération.
Cette option est exercée pour le local commercial acquis en vente en l'état futur d'achèvement par délibération n° 2025-015 du 27 mars 2025.

Article 2
Le futur bail commercial conclu avec le preneur mentionnera expressément que les loyers sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues par la réglementation fiscale en vigueur.

Article 3
Le Conseil municipal sollicite la mise en œuvre de ce régime fiscal dans les meilleurs délais et demande que soient examinées par l'administration fiscale les conditions permettant, le cas échéant, la récupération de la TVA afférente aux dépenses déjà engagées dans le cadre de cette opération.

Article 4
Monsieur le Maire est autorisé à accomplir l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette décision et notamment :

- à solliciter auprès du service des impôts des entreprises l'assujettissement à la TVA de cette activité ;
- à effectuer toute déclaration, demande, option ou formalité utile auprès de l'administration fiscale ;
- à signer tout document nécessaire à l'application de ce régime fiscal ;
- à entreprendre les démarches permettant la récupération de la TVA grevant l'acquisition du bien et les travaux d'aménagement, dans les conditions admises par l'administration fiscale.

Article 5
Les recettes et dépenses correspondantes seront retracées au budget principal de la commune conformément aux règles comptables et fiscales applicables

Fait et délibéré les jour, mois, an que dessus.

Le Maire,
Matthieu SEITE

Le secrétaire de séance,
Loïc FORGEAIS

