Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-242900744-20251223-2025_137_DEB-DE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 18 décembre 2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	23	32

Vote
Pour : 32
Contre : /
Abstention : /

N° de la délibération
2025-137

L'an 2025, le 18 décembre à 18h00, le Conseil Communautaire de Poher Communauté, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur TROADEC Christian, à la salle du conseil de la Maison des Services Au Public, place de la Tour d'Auvergne à Carhaix. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises aux conseillers communautaires le 12 décembre 2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la communauté de communes le 12 décembre 2025.

Présents (23) : **M.** TROADEC Christian, Président

Mmes : BERNARD Danie, BOULANGER Catherine, BOULZENNEC Isabelle, BOUSSARD Laure, KERFERS Jocelyne, LE GUEN Annie, LE GUERN Isabelle, MAZEAS Jacqueline, MOISAN Viviane, PENSIVY Patricia

MM : COTTEN Daniel, COTTY Stéphane, LE LOUARN Eric, FEAT Samuel, GALGUEN Mickaël, GOUBIL Didier, LE CAM Alain, LE BIHAN Erwan, LE FER Etienne, LE MOROUX Cédric, QUILTU Jacques, URIEN Patrick,

Absent(s) ayant donné procuration (9) : AUFFRET Ludovic à MAZEAS Jacqueline, FAUCHEUX Olivier à COTTEN Daniel, GUILLEMOT Hélène à TROADEC Christian, COGEN Dominique à KERFERS Jocelyne, BOULANGER Vincent à BERNARD Danie, YVINEC Jérôme à LE GUERN Isabelle, NEDELLEC Philippe à URIEN Patrick, KERDRAON Anne-Marie à BOULANGER Catherine, LE GOFF Bruno à QUILTU Jacques

Absents: BERNARD Jo

A été nommé secrétaire : COTTEN Daniel

D2025-137 Assujettissement à la T.V.A. du commerce de Plévin

Rapporteur : Jacques QUILTU

La commune de Plévin a vu son bar restaurant fermer en 2020, ce commerce jouant un véritable rôle pour la vie de la commune, Poher communauté a décidé d'acquérir et de réhabiliter l'ancien bar/restaurant et de céder l'appartement situé au-dessus à la commune de Plévin.
L'établissement d'une surface de 210 m2 utile se compose de deux salles, d'une cuisine et d'un bar. Des parkings sont situés à proximité du commerce.
L'opération dont le coût s'élève à 790 709 € H.T. a pour objectif de conforter l'activité commerciale déjà présente sur la commune et notamment l'épicerie et d'éviter une vacance commerciale en centre bourg.
Suite à l'achèvement des travaux, le local commercial a été mis à la location d'un professionnel par le biais d'un bail commercial dont le loyer mensuel est de 450 € HT auxquels s'ajouteraient 30 euros de contrats de maintenance (traitement d'air et solaire). Le local est loué nu c'est-à-dire dépourvu de mobilier et de matériel.
Concernant le régime fiscal applicable à cette location, il faut savoir que l'article 261 D, 2° du C.G.I. exonère de T.V.A. les locations de locaux nus à usage industriel ou commercial dépourvus de tout matériel ou mobilier, dès lors que cette opération de location est de nature civile. Dans cette situation, le loyer n'est pas assujetti à la T.V.A. Cette exonération de T.V.A. sur la location a pour effet d'interdire la déduction de la T.V.A. ayant grevé l'acquisition ou la construction de l'immeuble par le bailleur ainsi que de la T.V.A. grevant les charges de l'immeuble.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-242900744-20251223-2025_137_DEB-DE

Cependant le 2° de l'article 260 du C.G.I. permet, sous certaines conditions, aux personnes qui donnent en location des locaux nus, d'acquitter la T.V.A. sur leur demande. 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. En conséquence, les loueurs, qui ont exercé l'option pour l'assujettissement à la T.V.A. d'un bien immobilier peuvent déduire, sous condition de la T.V.A. des dépenses d'investissement et de fonctionnement grevant ce bien.

Conformément à l'article 260-2° du C.G.I., il est envisagé d'opter pour l'assujettissement à la T.V.A. de cette location. Dans ce contexte, le loyer facturé au locataire serait assujetti à la T.V.A., Poher communauté pourrait ainsi récupérer la T.V.A. grevant les travaux réalisés. A cet effet Poher communauté constituerait un secteur d'activité distinct pour l'application du 2° du I d l'article 209 de l'annexe II au C.G.I. Et en cas de dénonciation de l'option de T.V.A., des régularisations de la T.V.A. initialement déduites devraient être opérées, le cas échéant.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil communautaire, à l'unanimité :

- ***Autorisent le Président à opter auprès des services fiscaux pour l'assujettissement du commerce de Plévin situé 15 Place de la Mairie,***
- ***Demandent une régularisation de la T.V.A. collectée à compter de la date du droit d'option.***
- ***Demandent que le droit à déduction puisse être réalisé sur les dépenses de fonctionnement et d'investissement à compter de la date du droit d'option à TVA.***

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures.

Pour copie conforme :
En communauté de communes, le 19/12/2025
Le Président de Poher Communauté,
Christian TROADEC

