

Un exemple: le cas d'un centre sportif

Situation de départ

La commune de GUMISRIEDEN veut bâtir un nouveau centre sportif. Les autorités politiques décident que le bâtiment sera construit par la commune et qu'il restera en sa possession, mais que l'exploitation sera assurée par une société anonyme, dont la commune est pour le moment actionnaire à 100% (la GPark Betriebs AG). La société d'exploitation prend le centre sportif en bail à ferme de la commune. La commune s'engage, jusqu'à décision contraire, à couvrir le déficit d'exploitation de la société d'exploitation. L'argent prévu pour cela provient des impôts généraux.

Les coûts de construction (avec TVA) s'élèvent à 80 millions de francs. Des subventions d'autres collectivités, pour 16 millions de francs, sont attendues.

Une fois la construction terminée, la commune prévoit des coûts d'entretien annuels de 216'000 francs (TVA incluse). La société d'exploitation (GPARK BETRIEBS AG) prévoit de son côté des recettes (non exclues du champ de la TVA) de 1,25 million de francs, dont 80% devraient provenir des associations sportives soumises à l'impôt. Sur les dépenses de 1,4 million de francs, environ 0,6 million sont grevées de la TVA.

Questions

- (1) Est-ce qu'il vaut la peine, pour la commune, d'opter pour l'affermage?
- (2) Quelle influence les futures décisions auront-elles sur cette décision?

Pistes de solutions

◆ Question 1:

Selon la loi, les recettes générées par des loyers et les baux à ferme pour le bailleur à loyer et le bailleur à ferme ne sont pas soumises à la TVA. En conséquence, le bailleur ne peut pas faire valoir d'impôts préalables sur les investissements et les coûts d'entretien. Il est toutefois possible de soumettre volontairement les recettes générées par les loyers à la TVA (option, art. 22 de la LTVA). La TVA doit donc être payée sur ces recettes et, en contrepartie, il est possible de faire valoir l'impôt préalable sur les investissements et les coûts d'entretien.

En principe, (la plupart du temps), une option ne vaut la peine que si le montant de la TVA peut être répercuté. Lorsque ce transfert provoque une augmentation des prix, il faut d'abord obtenir l'accord du destinataire de la prestation. Celui-ci ne sera d'accord que s'il peut déduire l'impôt répercuté au titre d'impôt préalable.

Dans le cas du centre sportif, cet aspect ne joue aucun rôle: la société GPARK BETRIEBS AG ne fournit en effet aucune prestation exclue du champ de l'impôt (les billets d'entrée à un centre sportif sont en principe toujours imposables). Aussi longtemps qu'elle décompte selon la méthode de décompte effective, la répercussion de la TVA sur le bail à ferme ne représente aucune charge financière supplémentaire. Aucun désavantage d'exploitation n'en résultant, on peut supposer qu'elle ne s'opposera au choix de l'option.

Le montant du loyer doit «résister» à la comparaison avec les tiers. La commune de Gumisrieden fixe le montant de façon à ce que les coûts d'entretien courants soient couverts et que, d'autre part, le bâtiment puisse être amorti sur une période de 40 ans.

Le capital investi est rémunéré à 2%. La commune part de l'idée que cette manière de procéder satisfait aux exigences de l'art. 24, al. 2, de la LTVA.

Avec la solution de l'option, les coûts d'investissement sont réduits du montant de la TVA. Pour autant que le même rendement soit visé, il est donc possible de réduire le montant du loyer à ferme (net) dans un bail avec option, ce qui améliore la marge de bénéfice du preneur de bail.

Pour analyser si la solution de l'option est avantageuse, la commune doit comparer les coûts sur l'ensemble de la durée d'investissement:

Pour la collectivité publique	Base	Sans option	Avec option
Coûts de construction, TVA incluse	80'000'000	80'000'000.00	80'000'000.00
Subventions	-16'000'000	-16'000'000.00	-16'000'000.00
Total intermédiaire		64'000'000.00	64'000'000.00
Déduction de l'impôt préalable (8% des coûts de construction)			-5'925'925.93
Réduction de l'impôt préalable sur la base des subventions	21.60%		1'280'000.00
Investissements nets		64'000'000.00	59'354'074.07
Détermination du loyer / du loyer affermé			
Répercussions des coûts d'entretien		216'000.00	200'000.00
Amortissement des investissements nets sur les années	40	1'600'000.00	1'483'851.85
Rémunération de l'investissement net à	2.00%	640'000.00	593'540.74
Total recettes de loyer/loyer à ferme par année (net, sans TVA)		2'456'000.00	2'277'392.59
Collectivité publique: compte de profits et pertes réduit pendant l'exploitation			
Recettes de loyer / de loyer à ferme, TVA incluse (en cas d'option)		2'456'000.00	2'459'584.00
Amortissement		-1'600'000.00	-1'483'851.85
taux actuariel		-640'000.00	-593'540.74
Entretien (TVA incluse)	216'000	-216'000.00	-216'000.00
Impôt sur le chiffre d'affaires à verser à l'AFC			-182'191.41
Impôt préalable versé par l'AFC			16'000.00
"Résultat annuel"		-	0.00
Différence			0.00
Taux de TVA	8%		
Pour la société d'exploitation			
Compte de profits et pertes réduit	Base	Sans option	Avec option
Total des recettes soumises à la TVA (mais sans la répercussion ouverte)	1'250'000	1'250'000.00	1'250'000.00
TVA répercutée ouvertement (potentiel d'augmentation des prix)	1'000'000	80'000.00	80'000.00
Versement du loyer / du loyer à ferme (TVA incluse, en cas d'option)		-2'456'000.00	-2'459'584.00
Autres dépenses assujetties à la TVA (TVA incluse)	600'000	-600'000.00	-600'000.00
Autres dépenses non assujetties à la TVA (surtout dépenses de personnel)	800'000	-800'000.00	-800'000.00
Impôt sur le chiffre d'affaires à verser à l'AFC		-98'518.52	-98'518.52
Impôt préalable versé par l'AFC		44'444.44	226'635.85
Réduction de l'impôt préalable à verser à l'AFC étant donné les		-30'197.69	-152'914.78
Subventions de la collectivité publique (couverture du déficit)		2'610'271.77	2'554'381.45
"Résultat annuel"		-	-
Montant de la subvention, différence, par année			-55'890.31
Part des subventions dans les recettes totales		67.94%	67.47%

Sur la base des chiffres actuels, il est plus intéressant pour la commune de recourir à la solution de l'option, car le déficit d'exploitation de la société d'exploitation s'en trouve réduit d'environ 56'000 francs par année, ce qui réduit d'autant la couverture du déficit de la commune et donc allège, en fin de compte, les comptes communaux.

Il conviendrait de poser la question de la pertinence de la pratique de l'AFC, selon laquelle de telles couvertures de déficit valent comme subventions et, par là, conduisent à une réduction de l'impôt préalable, en se basant sur l'art. 33, al. 2 de la LTVA (voir à ce propos Bossart / Clavadetscher, «Gekapptes Vorsteuerabzugsrecht der Gemeinwesen», ST 4/2015, p. 287 et suiv.; en annexe).

♦ Question 2:

Les projets immobiliers ont toujours un long horizon temporel; dans le cas qui nous occupe, le cycle d'investissement pris en compte est d'au moins 40 ans. Les planifications dans le domaine de la TVA doivent donc tenir compte de possibles développements pendant une longue période et ne devraient pas être orientés sur la seule optimisation du moment actuel.

Si l'on en croit les souhaits régulièrement exprimés par la politique, il faut s'attendre à une augmentation des taux de la TVA ces prochaines années. A notre avis, il est avisé de tenir compte, dans les modèles de planification à long terme, de la «sensibilité» des projets à des relèvements de taux – d'autant plus qu'il n'est pas toujours possible d'abandonner un modèle choisi sans «frais de sortie» (dans notre exemple, dans le cas d'un renoncement à la solution de l'option lors des 20 prochaines années, il faudrait qu'une prestation à soi-même soit déclarée, selon l'art. 31 LTVA).

Il faut en outre prévoir des mesures contractuelles qui permettent de répercuter les coûts supplémentaires. Dans notre cas, la commune de Gumisrieden doit par exemple s'assurer qu'elle pourra, même en cas d'aménagement contractuel sans option, répercuter les charges supplémentaires résultant d'une augmentation du taux de la TVA en augmentant le loyer à ferme. En conséquence, dans les calculs comparatifs qui suivent, le loyer est également plus élevé dans la variante sans option.

Le plus souvent, les augmentations de taux ne peuvent toutefois être répercutées sur le destinataire de la prestation qu'en théorie. Cela vaut notamment aussi pour le prix des billets d'entrée, pour lesquels on veille, en général, à proposer un prix «arrondi» (francs entiers). C'est pourquoi, sur le plan de la société d'exploitation, les recettes sont séparées de celles sur lesquelles une augmentation de taux peut sans autre être transférée (dans notre cas: 1 million de francs); dans le cadre de ce qui est admis en droit civil, d'éventuelles augmentations de taux conduisent ici «automatiquement» à des recettes plus élevées; en ce qui concerne les autres recettes (billets d'entrée), une augmentation des tarifs n'est, dans la pratique, pas possible sans autre.

Les chiffres suivants résultent d'une augmentation du taux de 2%:

Pour la collectivité publique	Base	Sans option	Avec option
Coûts de construction, TVA incluse	80'000'000	80'000'000.00	80'000'000.00
Subventions	-16'000'000	-16'000'000.00	-16'000'000.00
Total intermédiaire		64'000'000.00	64'000'000.00
Déduction de l'impôt préalable (8% des coûts de construction)			-5'925'925.93
Réduction de l'impôt préalable sur la base des subventions	21.60%		1'280'000.00
Investissements nets		64'000'000.00	59'354'074.07
Détermination du loyer / du loyer affermé			
Répercussions des coûts d'entretien		220'000.00	200'000.00
Amortissement des investissements nets sur les années	40	1'600'000.00	1'483'851.85
Rémunération de l'investissement net à	2.00%	640'000.00	593'540.74
Total recettes de loyer/loyer à ferme par année (net, sans TVA)		2'460'000.00	2'277'392.59
Collectivité publique: compte de profits et pertes réduit pendant l'exploitation			
Recettes de loyer / de loyer à ferme, TVA incluse (en cas d'option)		2'460'000.00	2'505'131.85
Amortissement		-1'600'000.00	-1'483'851.85
taux actuariel		-640'000.00	-593'540.74
Entretien (TVA incluse)	216'000	-220'000.00	-220'000.00
Impôt sur le chiffre d'affaires à verser à l'AFC			-227'739.26
Impôt préalable versé par l'AFC			20'000.00
"Résultat annuel"		-	0.00
Différence			0.00
Taux de TVA	10%		
Pour la société d'exploitation			
Compte de profits et pertes réduit	Base	Sans option	Avec option
Total des recettes soumises à la TVA (mais sans la répercussion ouverte)	1'250'000	1'254'629.63	1'254'629.63
TVA répercutée ouvertement (potentiel d'augmentation des prix)	1'000'000	100'000.00	100'000.00
Versement du loyer / du loyer à ferme (TVA incluse, en cas d'option)		-2'460'000.00	-2'505'131.85
Autres dépenses assujetties à la TVA (TVA incluse)	600'000	-611'111.11	-611'111.11
Autres dépenses non assujetties à la TVA (surtout dépenses de personnel)	800'000	-800'000.00	-800'000.00
Impôt sur le chiffre d'affaires à verser à l'AFC		-123'148.15	-123'148.15
Impôt préalable versé par l'AFC		55'555.56	283'294.81
Réduction de l'impôt préalable à verser à l'AFC étant donné les		-37'800.74	-192'087.21
Subventions de la collectivité publique (couverture du déficit)		2'621'874.81	2'593'553.88
"Résultat annuel"		-	-
Montant de la subvention, différence, par année			-28'320.94
Part des subventions dans les recettes totales		68.04%	67.80%

La solution de l'option reste avantageuse, le gain financier est toutefois réduit de moitié environ.

Avec une augmentation à 12%, la comparaison s'établit de la façon suivante:

Pour la collectivité publique	Base	Sans option	Avec option
Coûts de construction, TVA incluse	80'000'000	80'000'000.00	80'000'000.00
Subventions	-16'000'000	-16'000'000.00	-16'000'000.00
Total intermédiaire		64'000'000.00	64'000'000.00
Déduction de l'impôt préalable (8% des coûts de construction)			-5'925'925.93
Réduction de l'impôt préalable sur la base des subventions	21.60%		1'280'000.00
Investissements nets		64'000'000.00	59'354'074.07
Détermination du loyer / du loyer affermé			
Répercussions des coûts d'entretien		224'000.00	200'000.00
Amortissement des investissements nets sur les années	40	1'600'000.00	1'483'851.85
Rémunération de l'investissement net à	2.00%	640'000.00	593'540.74
Total recettes de loyer/loyer à ferme par année (net, sans TVA)		2'464'000.00	2'277'392.59
Collectivité publique: compte de profits et pertes réduit pendant l'exploitation			
Recettes de loyer / de loyer à ferme, TVA incluse (en cas d'option)		2'464'000.00	2'550'679.70
Amortissement		-1'600'000.00	-1'483'851.85
taux actuariel		-640'000.00	-593'540.74
Entretien (TVA incluse)	216'000	-224'000.00	-224'000.00
Impôt sur le chiffre d'affaires à verser à l'AFC			-273'287.11
Impôt préalable versé par l'AFC			24'000.00
"Résultat annuel"		-	0.00
Différence			0.00
Taux de TVA	12%		
Pour la société d'exploitation			
Compte de profits et pertes réduit	Base	Sans option	Avec option
Total des recettes soumises à la TVA (mais sans la répercussion ouverte)	1'250'000	1'259'259.26	1'259'259.26
TVA répercutée ouvertement (potentiel d'augmentation des prix)	1'000'000	120'000.00	120'000.00
Versement du loyer / du loyer à ferme (TVA incluse, en cas d'option)		-2'464'000.00	-2'550'679.70
Autres dépenses assujetties à la TVA (TVA incluse)	600'000	-622'222.22	-622'222.22
Autres dépenses non assujetties à la TVA (surtout dépenses de personnel)	800'000	-800'000.00	-800'000.00
Impôt sur le chiffre d'affaires à verser à l'AFC		-147'777.78	-147'777.78
Impôt préalable versé par l'AFC		66'666.67	339'953.78
Réduction de l'impôt préalable à verser à l'AFC étant donné les		-45'424.96	-231'624.39
Subventions de la collectivité publique (couverture du déficit)		2'633'499.04	2'633'091.06
"Résultat annuel"		-	-
Montant de la subvention, différence, par année			-407.98
Part des subventions dans les recettes totales		68.14%	68.13%

Du point de vue financier, la solution «sans option d'imposition» ne présente pratiquement plus aucune différence avec la solution à option. Etant donné les coûts administratifs suscités par le décompte de la TVA dans la commune de Gumisrieden, et étant donné les risques généraux résultant de l'assujettissement à la TVA, l'option n'est plus recommandable, pour cet exemple, au plus tard à partir d'un taux de 12%.

Pour prendre la décision sur la procédure la plus adéquate, il faut donc intégrer ces réflexions, de même qu'une analyse de la probabilité de l'axe chronologique durant lequel une telle augmentation risque d'être décidée.

La diminution constante de la réduction de l'avantage financier en relation avec le niveau du taux d'impôt dépend, dans cet exemple, en première ligne, du calcul de la réduction de l'impôt préalable selon l'art. 33, al. 2, de la LTVA. L'augmentation du taux fait que la créance de l'impôt préalable, en francs, augmente; en revanche, l'augmentation du taux n'a aucune influence notable sur le rapport entre la couverture du déficit et le chiffre d'affaires global. Le rapport pertinent pour la réduction reste donc relativement identique. Au final, cela signifie que toute augmentation du taux provoque une augmentation supérieure du montant qui réduit les impôts préalables que la créance absolue de l'impôt préalable. Cela a pour conséquence que l'avantage obtenu au début par le choix de l'option se transforme en désavantage après une augmentation correspondante du taux d'impôt. Dans notre cas, la réduction du rapport utilisable est de plus de 2/3; cela augmente l'effet décrit.
