

TVA sur les locations par une société d'exploitation

Par simont

Bonjour,
je travaille actuellement sur un projet de résidences avec services et malgré de nombreuses recherches, je n'ai pas trouvé de réponses satisfaisantes à ma question. Je me tourne donc vers vous et dans le cas où la question serait trop pointue, je me tournerai vers un avocat spécialisé.

Le montage serait le suivant :

- SCI X (IS, option TVA) : pour l'achat du terrain et la construction des locaux (logements, bureaux administratifs, cuisine, salle de repas, salon). Les locaux sont ensuite mis en location via un bail commercial à une société d'exploitation : SAS Y.
- SAS Y : location des locaux à la SCI X et mise en location des logements non meublés à des particuliers (bail pour habitation principale) + fourniture de services (accueil, repas, entretien des parties communes)

Ma question concerne le paiement et la récupération de la TVA :

- La SCI X récupère la TVA sur la construction et les frais liés à l'achat du terrain et perçoit la TVA sur les loyers concédés à la SAS Y.
- La SAS Y récupère la TVA payée sur la location des locaux. Mais doit-elle facturer la TVA à ses locataires (logements non meublés en résidence principale) sur la partie "logements" ? En revanche, sur la partie "services", la TVA est perçue normalement (au taux de 19,6%), ai-je raison ?

J'espère avoir été assez clair. Si vous avez besoin de plus de renseignements, n'hésitez pas à me poser des questions. Je suis ouvert à toutes remarques concernant le montage.

Merci d'avance