

## 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