

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS  
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ  
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL  
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN  
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS  
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ  
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES  
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES  
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH  
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE  
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS  
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA  
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ  
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN  
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS  
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLOČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Presse et Information

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE n°95/04

18 novembre 2004

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-284/03

*Etat belge / Temco Europe SA*

### **LA COUR PRECISE LA NOTION DE LOCATION DE BIENS IMMEUBLES AU SENS DE LA SIXIÈME DIRECTIVE RELATIVE AUX TAXES SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES**

*Constituent des opérations de «location de biens immeubles» des opérations par lesquelles une société octroie un droit précaire d'occupation contre le paiement d'une indemnité fixée principalement en fonction de la surface occupée, lorsque ces contrats, ont essentiellement pour objet la mise à disposition passive de locaux, moyennant une rémunération liée à l'écoulement du temps.*

La sixième directive TVA<sup>1</sup> établit une exonération de la TVA pour la location de biens immeubles.

Temco Europe est propriétaire d'un immeuble à Bruxelles dans lequel elle a fait réaliser en 1993 et 1994 des travaux d'aménagement. La TVA facturée sur ces travaux a été déduite par Temco.

En 1994, Temco Europe a conclu trois conventions avec trois sociétés, la SA Temco Energy Management Company, la SA Publi-round et la SA Petrus, qui dépendent avec elle d'une direction centrale commune. Par ces conventions, Temco Europe autorise les sociétés à exercer leurs activités dans son immeuble en contrepartie d'un loyer déterminé par mètre carré et payable annuellement. Les conventions sont conclues pour la durée des activités des sociétés et permettent néanmoins à Temco Europe d'exiger à tout moment et sans préavis la libération de l'espace concédé.

L'administration de la TVA a conclu que les conventions constituaient en réalité des locations

---

<sup>1</sup> Sixième directive 77/388/CEE du Conseil, du 17 mai 1977, en matière d'harmonisation des législations des États membres relatives aux taxes sur le chiffre d'affaires - Système commun de taxe sur la valeur ajoutée : assiette uniforme.

de biens immeubles exonérés de la TVA et a réclamé le paiement des sommes au titre de la TVA indûment déduite sur les travaux d'aménagement effectués.

Suite au refus de Temco Europe de payer lesdites sommes, l'administration a décerné à son encontre une contrainte, que le Tribunal de première instance de Bruxelles a annulé. L'État belge a fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel de Bruxelles qui a posé à la Cour de Justice des Communautés européennes une question préjudicielle visant à déterminer l'étendue de la notion de "location de biens immeubles" au sens de la sixième directive TVA. .

Tout d'abord, la Cour de Justice rappelle que la notion de location de biens immeubles constitue une notion autonome du droit communautaire. Elle doit être interprétée strictement puisqu'il s'agit d'une dérogation au principe général selon lequel la TVA est perçue sur chaque prestation de service effectuée à titre onéreux, mais ne doit toutefois pas être interprétée d'une manière qui priverait celle-ci de son effet.

Ensuite, elle rappelle la définition de la notion de location de biens immeubles, issue de sa jurisprudence antérieure, consistant dans le fait qu'un bailleur confère à un preneur, pour une durée convenue et contre rémunération, le droit d'occuper un immeuble comme s'il en était propriétaire et d'exclure toute autre personne du bénéfice d'un tel droit.

Enfin, la Cour précise l'étendue de chacun des éléments de cette définition:

-Pour ce qui est de la durée, elle indique que la durée même de la location n'est pas l'élément déterminant permettant de qualifier un contrat de location d'immeuble. Il n'est donc pas indispensable que cette durée soit fixée lors de la conclusion du contrat puisqu'elle peut être modifiée par les parties en cours d'exécution du contrat.

-Pour ce qui est de la rémunération, la Cour précise qu'une rémunération liée strictement à la durée d'occupation du bien reflète le mieux le caractère passif de l'opération de location mais que ne saurait être exclu des rémunérations prenant en considération d'autres éléments, notamment quand ceux-ci ont un caractère manifestement accessoire ou ne rémunèrent pas une prestation autre que la simple mise à disposition du bien.

-Pour ce qui est du droit d'occuper l'immeuble à titre exclusif, la Cour précise qu'il peut être limité dans le contrat conclu avec le bailleur. Ainsi le bailleur peut se réserver le droit de visiter régulièrement l'immeuble loué et le contrat peut porter sur certaines parties de l'immeuble qui doivent être utilisées en commun avec d'autres occupants.

La Cour conclut donc que constituent des opérations de «location de biens immeubles» des opérations par lesquelles une société octroie à des sociétés qui lui sont liées un droit précaire d'occupation contre le paiement d'une indemnité fixée principalement en fonction de la surface occupée, lorsque ces contrats, tels qu'ils sont exécutés, ont essentiellement pour objet la mise à disposition passive de locaux, moyennant une rémunération liée à l'écoulement du temps et non une prestation de service susceptible de recevoir une autre qualification.

Il appartient au juge de renvoi de vérifier si les conventions en cause tombent sous cette définition

*Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.*

*Langues disponibles : FR, EN, IT, GR*

*Le texte intégral de l'arrêt se trouve sur le site Internet de la Cour*

*<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=fr>*

*Généralement il peut être consulté à partir de 12 heures CET le jour du prononcé.*

*Pour de plus amples informations, veuillez contacter Estella CIGNA*

*Tel: (00352) 4303 2582 Fax: (00352) 4303 2674*