

16 juin 2015

## Conclusions de l'Avocat Général concernant la gestion de fonds immobiliers réglementés : vers une qualification d'opération exonérée de TVA ?

**Des conclusions importantes ont été publiées le 20 mai dernier sur la question du régime de TVA applicable à la gestion de fonds immobiliers (Conclusions C-595/13 du 20 mai 2015, Fiscale Eenheid X NV).**

Il ressort de ces conclusions que la gestion de tout fonds d'investissement réglementé serait soumise à un régime d'exonération de TVA, quelle que soit la forme du placement, titres ou biens immobiliers.

L'avocat général confirme également que la notion de « gestion » couvrirait l'exploitation effective du bien immobilier car cette exploitation fait partie des tâches ou missions spécifiques d'un fonds immobilier.

Si ces conclusions venaient à être confirmées, elles pourraient remettre en cause la taxation à la TVA des prestations fournies à ces fonds (notamment les OPCI et les SCPI) et ainsi priver les sociétés de gestion, tout comme certains de leurs prestataires, de leurs droits à déduction de TVA et conduire à leur assujettissement à la taxe sur les salaires.

### **Implications**

Une exonération de TVA priverait les prestataires et notamment les sociétés de gestion des fonds réglementés du droit à récupération de la TVA d'amont et aurait pour conséquence de les soumettre à la taxe sur les salaires.

A ce stade, il est important de se souvenir que ces conclusions n'ont pas de valeur juridique. Il convient donc d'attendre l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne. Cela étant, si l'opinion de l'avocat général devait être confirmée, le régime TVA des prestataires des fonds immobiliers réglementés pourrait être profondément modifié.

Cette problématique se pose tant sur un plan franco-français qu'au plan international lorsqu'une société française gérant un immeuble situé en France rend des services à un fonds étranger ou à une société de gestion étrangère, pour déterminer les droits à déduction du prestataire français et son assujettissement à la taxe sur les salaires.

Toutefois, il ne faut pas oublier que la France permet d'opter pour le paiement de la TVA sur la gestion de fonds. Cette option peut néanmoins avoir des effets négatifs dans la mesure où elle s'applique, sauf exceptions, à l'ensemble des prestations « financières » rendues par la société optante. Elle ne sera donc pas nécessairement une solution dans toutes les situations.

### **Action à mener**

Un audit TVA des flux entrants (dépenses) et des flux sortants (produits) des sociétés de gestion pourrait être utilement mené afin de se préparer à la décision de la Cour.

### **Contacts**

#### **William Stemmer**

Email : [wstemmer@taj.fr](mailto:wstemmer@taj.fr)  
Tél. : +33 1 55 61 66 69

#### **Mélanie Michenot**

Email : [mmichenot@taj.fr](mailto:mmichenot@taj.fr)  
Tél. : +33 1 55 61 27 73

#### **Etienne Genot**

Email : [egenot@taj.fr](mailto:egenot@taj.fr)  
Tél. : + 33 1 55 61 53 66

#### **Sarvi Keyhani**

Email : [skeyhani@taj.fr](mailto:skeyhani@taj.fr)  
Tél. : +33 1 40 88 70 23

## New opinion of the general advocate regarding management of regulated real estate funds: towards a VAT exemption?

---

**An important opinion has been released on May 20<sup>th</sup> regarding the VAT treatment applicable to the management of real estate investment funds (Case C-595/13, Opinion, May 20<sup>th</sup>, 2015, Fiscale Eenheid X NV).**

In essence, it appears from this opinion that the management of any regulated investment funds would be VAT exempt, regardless of the form of investment - securities or real estate.

The General Advocate also confirms that the concept of "management" shall cover the effective exploitation of the property because this operation is part of the specific tasks of a real estate investment fund.

Should this opinion be confirmed, it could question the VAT taxation of the services supplied to these funds and deprive the fund managers, as well as some of their suppliers, from their rights to deduct VAT and lead to their liability to the French salary tax.

### **Implications**

Such a VAT exemption would deprive suppliers from the right to recover the input VAT and would make them liable to the French salary tax.

At this stage, it is important to remember that this opinion is not binding. It is therefore appropriate to await the decision of the Court of Justice of European Union. However, if the opinion of the General Advocate was to be confirmed, the VAT treatment of the suppliers of regulated real estate funds could be deeply modified.

This issue arises both at a national level and at an international level: for example in the situation where a French company manages a property located in France and provides services to a foreign fund or to a foreign management company, this will impact the way the French suppliers' deduction rights are determined as well as their liability to French salary tax.

This being said, it should be noted that France allows to elect for VAT on the management of funds. However, election to VAT may have adverse effects as it applies to all "financial" services supplied by the electing company (except for some listed revenues). Therefore, a VAT election will not always be the answer and it is important to consider the situation on a case by case basis.

### **Recommended action**

Our clients should consider a VAT audit of management companies' expenses and revenues in order to be prepared for the decision of the Court and its potential consequences.

---

### **Contacts**

**William Stemmer**  
Email: [wstemmer@taj.fr](mailto:wstemmer@taj.fr)  
Ph.: +33 1 55 61 66 69

**Mélanie Michenot**  
Email: [mmichenot@taj.fr](mailto:mmichenot@taj.fr)  
Ph.: +33 1 55 61 27 73

**Etienne Genot**  
Email: [egenot@taj.fr](mailto:egenot@taj.fr)  
Ph.: + 33 1 55 61 53 66

**Sarvi Keyhani**  
Email: [skeyhani@taj.fr](mailto:skeyhani@taj.fr)  
Ph.: +33 1 40 88 70 23