

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARVE ET SALÈVE (CCA&S)
160 Grande Rue - 74930 REIGNIER-ÉSERY

DÉLIBÉRATION
du Conseil communautaire
Séance du mercredi 03 décembre 2025

DEL20251203_130

L'an deux mil vingt-cinq, le trois décembre, à 19 heures, le Conseil communautaire, s'est réuni en salle des mariages à NANGY, sur convocation adressée à tous ses membres, le 27 novembre précédent, par Monsieur Sébastien JAVOGUES, Président en exercice de la Communauté de Communes Arve & Salève (CCA&S).

Conseillers en exercice : 32

Présents : 17 présents

ARBUSIGNY : Régine RÉMILLON,

ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME : Frédéric CHABOD, Régine MAYORAZ ;

LA MURAZ : Gianni GUERINI ;

MONNETIER-MORNEX : Christophe AUGUSTIN, Laurent CHIORINO, Régis LAMURE ;

NANGY : Rodolphe ARNOULD, Laurent FAVRE, Denise FERNANDES ;

PERS-JUSSY : Patrice DOMPMARTIN,

REIGNIER-ÉSERY : Sébastien JAVOGUES, Stéphanie LE MOAL, André PUGIN, Lucas PUGIN, Isabelle SAGE ;

SCIENTRIER : Patricia DÉAGE ;

Pouvoir :

Absents excusés avec procuration : Nadine PÉRINET (procuration à Gianni GUERINI), Michel BRANTUS (procuration à Patricia DÉAGE), Denise GERELLI-FORT (procuration à Lucas PUGIN),

Absents excusés : Esther VACHOUX, Anne-Marie LALLIARD, Dominique BRAND, Isabelle ROGUET, Billy MARQUET

Absents : David DE VITO Valérie VACHOUX, Sophie BIOLLUZ, Didier EISACK, Virginie JACQUEMOUD, Séverine MILLOT-FEUGIER, Aline MIZZI,

Secrétaire de séance : Rodolphe ARNOULD

DEL20251203_130 - Approbation de l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée des baux à construction

Rapporteur : Monsieur le 2^{ème} Vice-Président en charge de l'Économie et de la Mobilité, Monsieur Laurent FAVRE

VU l'article 260-5 du Code général des impôts ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF DRCL BCLB-2025-00021 en date du 28 mars 2025, portant approbation des derniers statuts en vigueur de la CCA&S, dans leur version adoptée par délibération n°DEL 20241002_102 du Conseil communautaire, le 02 octobre 2024, et notamment sa compétence en matière de développement économique (8-2) ;

Monsieur le Vice-Président à l'Economie EXPOSE :

Depuis 2018, la Communauté de Communes Arve et Salève a décidé de ne plus céder de façon classique son foncier à vocation économique mais de le mettre à disposition en bail à construction. Arve et Salève n'agit ainsi plus comme aménageur de terrain à bâtir (TAB) mais intervient principalement en qualité de bailleur. Les recettes des loyers ont été comptabilisées sans TVA, puisque le bail à construction en est en principe exonéré (art. 261-D du CGI). Cependant, ils pouvaient faire l'objet d'une option à TVA (article 260-5 du CGI).

Or après expertise des services de l'Etat et de cabinets d'études spécialisés, il apparaît que la Communauté de Communes aurait dû lever cette option, d'autant qu'elle bénéficie de déductions de TVA pour ses dépenses d'investissement (travaux et portages EPF).

Pour cette raison, Monsieur le Vice-Président propose au conseil communautaire d'exercer l'option prévue à l'article 260-5 du CGI qui permet de soumettre à la TVA les recettes des loyers de bail à construction.

Cela concerne tous les baux, y compris ceux conclus avec des professions ou activités qui ne seraient pas assujettis (ex : professionnels de santé).

Aussi, les baux qui seront conclus à compter du 1^{er} janvier 2026 devront, conformément à l'article 260-5 du CGI, comporter une mention expresse de l'option à la TVA prise par la Communauté de Communes. Celle-ci doit porter sur la totalité du bail et ne peut ainsi être partielle.

La TVA est alors assise sur le montant des loyers acquittés pendant la durée du bail.

M. le Vice-Président précise que concernant les précédents baux conclus entre 2018 et ce jour, une procédure de régularisation devra être conduite.

La Communauté de Communes reste à ce jour en attente d'un arbitrage des services de l'Etat sur la forme et les conséquences fiscales de cette régularisation.

Au vu de l'ensemble des informations présentées, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la souscription à l'option TVA prévue à l'article 260-5 du code général des impôts pour les futurs baux à construction conclus à compter du 1^{er} janvier 2026,
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou le Vice-Président à l'Economie à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Le Secrétaire de séance
Rodolphe ARNOULD

Pour ampliation conforme
Le Président de Arve et Salève
Communauté de Communes
Sébastien JAVOGUES

Certifié exécutoire
Transmis en Préfecture, le 10/12/2025
Publié, le 10/12/2025