



Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV  
Administration fédérale des contributions AFC  
Amministrazione federale delle contribuzioni AFC  
Administraziun federala da taglia AFT

Division principale de la TVA

## Notice n° 18

# Location de places de parc pour le stationnement de véhicules

---

Valable à partir de l'entrée en vigueur de la loi sur la TVA le 1<sup>er</sup> janvier 2001

### Abréviations utilisées dans le texte

LTVA = Loi fédérale du 2 septembre 1999 régissant la taxe sur la valeur ajoutée  
AFC = Administration fédérale des contributions  
chif. = chiffre de la présente publication

### 1. Remarques préliminaires

Pour des raisons de simplification, nous parlerons ci-après de la location de places de parc. Il faut comprendre par là toute place, marquée ou non, destinée au stationnement de véhicules (v. chif. 2). Sont en particulier réputés véhicules, les voitures, les motos, les cyclomoteurs, les vélos, les remorques, les machines agricoles et de chantier, mais aussi les bateaux et les avions. Entrent surtout en ligne de compte en tant que places de parc, les garages individuels, les box fermés ou ouverts, les places de parc dans des halles de parking (p. ex. dans des garages souterrains, des parkings à étages), les places de parc couvertes et autres places de parc du même genre, mais aussi en particulier les emplacements pour y déposer un bateau sec (p. ex. sur les rives et les prés, les rivages de sable et de galets ou dans des hangars).

La présente notice s'adresse en premier lieu aux entreprises déjà assujetties à la TVA. Concernant l'éventuel assujettissement subjectif à la TVA d'autres

personnes (p. ex. des propriétaires immobiliers privés) en raison de la location de places de parc et de l'obligation qu'ils ont de ce fait de s'annoncer auprès de l'AFC, il y a lieu également de tenir compte des explications sous chif. 9.

## **2. Bases légales**

En vertu de l'article 5 LTVA, sont soumises à l'impôt, pour autant qu'elles ne soient pas expressément exclues du champ de l'impôt (art. 18 LTVA), les opérations suivantes effectuées par des assujettis:

- a. les livraisons de biens faites à titre onéreux sur le territoire suisse;
- b. les prestations de services fournies à titre onéreux sur le territoire suisse;
- c. les prestations à soi-même effectuées sur le territoire suisse;
- d. l'acquisition à titre onéreux de prestations de services d'entreprises ayant leur siège à l'étranger.

En vertu de l'article 18 chiffre 21 (début de la 1<sup>ère</sup> phrase) LTVA, est exclue du champ de l'impôt la mise à la disposition de tiers, à des fins d'usage ou de jouissance, d'immeubles ou de parts d'immeubles. Par contre, est imposable la location de places de parc n'appartenant pas au domaine public, pour le stationnement de véhicules, sauf s'il s'agit d'une prestation accessoire à une location d'immeuble exclue du champ de l'impôt (art. 18 chif. 21 let. c LTVA).

## **3. Location exclue du champ de l'impôt de places de parc appartenant au domaine public**

Relèvent exclusivement du domaine public, les places de parc prévues sur l'accotement ou sur des places publiques dont l'accès n'est pas entravé, par exemple au moyen de barrières. Le fait de prélever des taxes de parcage au moyen d'horodateurs, d'automates à tickets ou par la remise de cartes de parking (p. ex. pour le stationnement des voitures appartenant aux personnes habitant à proximité d'une zone bleue) ne joue à cet égard aucun rôle.

## **4. Location de places de parc en tant que prestation accessoire dépendante d'une location d'immeuble exclue du champ de l'impôt**

L'existence d'une prestation accessoire à une location d'immeuble exclue du champ de l'impôt est admise, en particulier, dès lors que dans le contrat de location d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment (p. ex. d'un appartement), une ou plusieurs places de parc y sont incluses. Toutefois, ceci est applicable uniquement si

- le bailleur et le locataire sont les mêmes personnes juridiques pour les deux objets mentionnés dans le contrat
- la ou les places de parc sont destinées à l'usage exclusif du locataire, sans limite dans le temps (c.-à-d. 24 heures sur 24), pendant toute la durée du contrat.

Dans ce contexte, il y a lieu de relever que l'établissement de deux contrats séparés est autorisé.

Conformément au chiffre marginal 366 des Instructions 2001 sur la TVA, l'existence d'une prestation accessoire suppose

- qu'elle soit subordonnée à la prestation principale;
- qu'elle complète, améliore ou équilibre la prestation principale dont elle dépend et
- qu'elle accompagne habituellement la prestation principale.

En outre, afin que l'existence d'une prestation accessoire soit réalisée en ce qui concerne les places de parc, il est indispensable que ces places soient liées, sur le plan du lieu et de la situation, au bien-fonds ou à l'immeuble. Cette condition est remplie dès lors que les places de parc font partie d'un complexe immobilier ou se trouvent à proximité du bien-fonds (p. ex. lotissement de maisons familiales comprenant un garage communautaire souterrain).

### **Exemples:**

*Madame et Monsieur Racine sont locataires d'un appartement de 5 pièces dans un immeuble faisant partie du lotissement Pré-Fleuri. Ils sont également locataires d'une place de parc dans le garage souterrain de ce lotissement. Le bailleur de l'appartement et de la place de parc est la même personne juridique. Leur fille Corinne, âgée de 23 ans, habite encore à la maison et dispose depuis peu de sa propre voiture. C'est pourquoi Madame et Monsieur Racine concluent un contrat de location pour une place de parc supplémentaire dans le garage souterrain du lotissement. Ces deux locations de place de parc sont exclues du champ de l'impôt chez le bailleur. Par contre, si le bailleur conclut le contrat de location de la place de parc avec leur fille Corinne, cette location est soumise à l'impôt.*

*Madame Lambert habite à Boudry et travaille à Neuchâtel. Le contrat de location de son appartement comprend la location d'une place de parc située dans la halle de parking de l'immeuble qu'elle habite. Etant donné que la bailleuse possède également des immeubles et des places de parc à Neuchâtel, Madame Lambert loue une deuxième place de parc située à proximité de son lieu de travail. Etant donné que pour la place de*

*parc louée à Neuchâtel, il ne s'agit pas d'une prestation accessoire, la location de cette place de parc constitue un chiffre d'affaires imposable chez la bailleuse. Par contre, la location de l'appartement et de la place de parc dans la halle de parking de l'immeuble de Boudry est exclue du champ de l'impôt.*

*Une école loue auprès d'une caisse de pension une partie d'un immeuble pour y loger son secrétariat, ainsi que 15 places de parc dont 3 sont mises à la disposition du personnel de secrétariat et des visiteurs. D'entente avec la caisse de pension, les 12 autres places de parc sont louées par l'école à son corps enseignant. L'ensemble de ces 15 places de parc constitue, pour la caisse de pension, une prestation accessoire à la location de cette partie d'immeuble. Par contre, si l'école est assujettie à la TVA, elle doit imposer le chiffre d'affaires provenant de la location en propre de ces 12 places de parc.*

*Une société immobilière loue un local de vente d'une surface de 300 m<sup>2</sup> à un détaillant, ainsi que 20 places de parc situées dans le même périmètre que celui où se trouve le local de vente. La location de ces places de parc est réputée prestation accessoire à la location du local de vente, location qui est exclue du champ de l'impôt.*

*Pour raison d'âge, un garagiste cesse son activité et loue par conséquent l'ensemble de son immeuble d'exploitation à son fils. Cet immeuble comprend un atelier avec cinq emplacements pour y effectuer des réparations, une installation de lavage de voitures, un dépôt de pièces de rechange, un bureau et un local d'exposition. La parcelle étant assez grande, 30 voitures environ peuvent y être parquées en plein air. Ces places de parc représentent une prestation accessoire à la location exclue du champ de l'impôt de l'immeuble.*

*Un agriculteur loue un terrain à l'organisateur d'un concert en plein air. Le chiffre d'affaires découlant de cette location est exclu du champ de l'impôt. A proximité du lieu où se déroulera le concert, cet agriculteur loue à l'organisateur une surface prévue pour le stationnement des véhicules des personnes se rendant à ce concert. La surface prévue pour les places de parc constitue une prestation accessoire à la location exclue du champ de l'impôt se rapportant au terrain servant au concert.*

## **5. Location imposable de places de parc**

En principe, la location d'autres places de parc que celles traitées sous chif. 3 et 4 ci-dessus est imposable, indépendamment de la durée de location; il en va ainsi des places de parc dans des parkings à étages et de celles de grands parkings délimités par des mesures de construction (p. ex. des barrières), ainsi que des places de parc appartenant à certains bâtiments (p. ex. hôpitaux, bâtiments administratifs, écoles, gares).

Si le contrat conclu entre les parties (bailleur et locataire) a pour objet la location de places de parc ou d'une surface destinée au stationnement de véhicules, cette location est imposable; elle n'est exclue du champ de l'impôt que si elle représente une prestation accessoire à une location d'immeuble exclue du champ de l'impôt (chif. 4). L'usage effectif qu'en fait le locataire n'a par contre aucune incidence.

### **Exemples:**

*Un commerçant en véhicules automobiles d'occasion loue auprès du même bailleur un périmètre pour le stationnement de 40 véhicules et sur lequel sont installés deux containers qui ne sont pas inscrits au registre foncier et qu'il utilise, pour l'un, en tant que bureau et pour l'autre en tant qu'atelier pour y effectuer de petits travaux de réparation et d'entretien. Etant donné que les containers ne représentent pas des biens immobiliers, il n'y a même pas lieu de se demander si les places de parc constituent une prestation accessoire à une location d'immeuble exclue du champ de l'impôt. Par conséquent, aussi bien la location de ce périmètre que la location de ces deux containers sont soumises à l'impôt.*

*Une caisse de pension loue, à proximité d'une grande ville, d'une part un entrepôt à un marchand de meubles. Quant aux locaux de vente situés au centre-ville, ce marchand de meubles les loue auprès d'une société immobilière. Afin que ses clients et son personnel puissent bénéficier de places de parc, ce marchand de meubles loue d'autre part, dans le parking à étages situé à côté de ses locaux de vente du centre-ville, 20 places de parc auprès de la même caisse de pension. La location de ces places de parc n'est pas réputée prestation accessoire à la location exclue du champ de l'impôt de l'entrepôt; la location de ces places de parc est de ce fait imposable.*

*Dans le cadre de l'organisation d'un motocross, une commune loue à l'organisateur un terrain destiné au stationnement des véhicules appartenant au public. Cette location est soumise à l'impôt.*

*Différents propriétaires d'immeubles faisant partie d'un lotissement ont constitué une communauté de copropriétaires (CCP) dans le but de construire un garage souterrain communautaire. La CCP est inscrite au registre foncier en tant que propriétaire du garage souterrain. Les places de parc qui ne sont pas utilisées par les membres de la CCP eux-mêmes sont louées par la CCP. Ces locations sont soumises à l'impôt.*

*Sur la base d'un contrat de servitude, tous les propriétaires par étage d'un petit complexe immobilier sont tenus de louer au moins une place de parc dans le garage souterrain qui en fait partie et qui appartient à la personne (entrepreneur général) ayant construit en son temps ledit complexe*

*immobilier. La location de ces places de parc par l'entrepreneur général est soumise à l'impôt. Si un propriétaire par étage n'habite pas dans son appartement, mais qu'il le loue et qu'il loue simultanément au même locataire la place de parc précitée, la location de cette place de parc est réputée prestation accessoire à la location exclue du champ de l'impôt de l'appartement.*

*Monsieur Bayard est propriétaire d'un chalet de trois étages à Zermatt, localité dans laquelle le trafic motorisé n'est pas autorisé. Afin d'augmenter ses chances de trouver des locataires, il loue dans le parking à étages situé à côté de la gare de Viège trois places de parc. Cette location est imposable chez l'exploitant du parking à étages. Au moyen de deux contrats de location séparés, Monsieur Bayard loue d'une part le chalet et d'autre part les trois places de parc à une famille ayant officiellement élu domicile à Zermatt et dont les trois enfants sont adultes. Etant donné que les places de parc se trouvent dans un autre lieu que le chalet, leur location est soumise à l'impôt.*

## **6. Places de parc destinées au personnel, aux clients et aux fournisseurs**

Si une entreprise met gratuitement des places de parc à la disposition de ses employés (qu'ils y aient droit ou non), il n'est dû aucun impôt de prestation à soi-même ni aucun impôt de livraison, ceci à bien plaisir. C'est également le cas si ces places de parc sont destinées à l'usage exclusif - illimité dans le temps - des employés. L'entreprise assujettie peut déduire, dans le cadre de son activité imposable, l'impôt préalable frappant ses dépenses d'investissement et d'entretien y relatives, ainsi que sur celles en relation avec la location éventuelle d'autres places de parc. Il en va de même pour les places de parc mises gratuitement à la disposition des clients et des fournisseurs.

Par contre, si les utilisateurs précités des places de parc doivent verser un montant à l'entreprise, un tel chiffre d'affaires est soumis à l'impôt.

## **7. Procédure fiscale simplifiée lors de la location de places de parc**

Quiconque réalise, dans le cadre de la location de places de parc, aussi bien des chiffres d'affaires imposables (également par le biais de l'option en vertu de l'art. 26 al. 1 let. b LTVA) que des chiffres d'affaires exclus du champ de l'impôt, doit procéder à une réduction appropriée de la déduction de l'impôt préalable (art. 41 al. 1 LTVA), ce qui implique, le cas échéant, l'établissement minutieux de pièces et autres documents comptables. Une clé de répartition objective peut être déterminée notamment selon la durée d'utilisation en combinaison avec la superficie (surfaces partielles

également). En outre, lorsqu'une activité imposable précède une activité exclue du champ de l'impôt (ou vice versa), un changement d'affectation peut naître au moment de la transition, ce qui entraîne de fait soit l'imposition de prestations à soi-même, soit un dégrèvement fiscal (art. 9 et art. 42 LTVA).

Quiconque réalise, de manière alternée et en règle générale à court terme, aussi bien des chiffres d'affaires imposables que des chiffres d'affaires exclus du champ de l'impôt provenant de la location de places de parc, peut, au lieu de réduire la déduction de l'impôt préalable, imposer l'intégralité des chiffres d'affaires correspondants. Cette méthode de décompte simplifiée nécessite une **demande écrite (et fondée) adressée à l'AFC**.

En imposant intégralement de tels chiffres d'affaires, l'impôt qui serait dû à titre de prestations à soi-même lors du passage d'une activité imposable à une activité exclue du champ de l'impôt est ainsi pris en compte. En outre, les montants d'impôt préalable grevant les biens et les services affectés à la réalisation des chiffres d'affaires en question sont déductibles intégralement.

**Lors de la facturation de chiffres d'affaires exclus du champ de l'impôt pour l'imposition desquels l'on n'a pas opté en vertu de l'article 26 LTVA, aucune indication relative à l'impôt n'est admise – même en cas d'utilisation de cette procédure simplifiée. Cette disposition est applicable indépendamment du fait que le locataire soit assujetti ou non à la TVA.**

Un **dégrèvement fiscal** est possible dès le début de l'utilisation de cette méthode de décompte simplifiée. A partir du moment où cette méthode n'est plus utilisée, un changement d'affectation a lieu, lequel entraîne **l'imposition de prestations à soi-même**. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons aux explications de la brochure spéciale n° 5 « Changements d'affectation ».

## **8. Délimitation entre fortune privée et fortune commerciale en ce qui concerne les places de parc**

Alors que les immeubles, respectivement les places de parc qui sont la propriété de personnes morales (p.ex. SA, Sàrl) ou de sociétés de personnes (p. ex. sociétés en nom collectif, sociétés en commandite) font en règle générale partie du patrimoine commercial, de tels biens immobiliers sont prioritairement attribués à la fortune privée des détenteurs de raisons individuelles.

Toutefois, sous certaines conditions, de tels biens font obligatoirement, sur le plan de la TVA, partie intégrante du patrimoine commercial d'une

raison individuelle, ce qui a pour conséquence que les chiffres d'affaires provenant de la location imposable de places de parc peuvent être soumis à l'impôt.

De plus amples informations à ce sujet figurent sous chiffres 5.1.2 et 6.8 de la brochure n° 16 « Régies immobilières et courtiers en immeubles ».

## **9. Assujettissement à la TVA du fait de la réalisation de chiffres d'affaires imposables découlant de la location de places de parc**

Quiconque n'était pas assujetti à la TVA jusqu'à présent doit s'annoncer spontanément auprès de l'AFC si les chiffres d'affaires imposables qu'il réalise dans le cadre de la location de places de parc dépassent (éventuellement avec d'autres chiffres d'affaires imposables qu'il réalise en parallèle) le montant de 75'000 francs par an (art. 21 al. 1 LTVA). Il y a cependant exemption à cet assujettissement dans la mesure où le chiffre d'affaires annuel imposable ne dépasse pas 250'000 francs, à condition qu'après la déduction de l'impôt préalable, le montant d'impôt restant dû ne dépasse pas régulièrement 4'000 francs par année (art. 25 al. 1 let. a LTVA).