

3 A 1. Opérations imposables [RES 2006/58]

Références du document	2006/58
Date du document	26/12/06
Série	3 CA

Modalités d'application des dispositions de l'article 257 bis du CGI qui prévoit que les livraisons de biens et les prestations de services qui interviennent entre deux redevables de la TVA à l'occasion d'une transmission d'universalité totale ou partielle de biens sont dispensées de la TVA.

Question :

Quelles sont les modalités d'application des dispositions de l'article 257 bis du CGI dans le secteur immobilier ?

Réponse :

Le bénéfice de la dispense de taxation à la TVA, prévue à l'article 257 bis du code général des impôts (CGI)¹, vise exclusivement les transferts de biens et de services qui interviennent dans le cadre de la transmission d'une entreprise ou d'une restructuration d'entreprise et qui sont réalisés au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise.

1- Ainsi, la cession d'un immeuble inscrit à l'actif immobilisé d'une entreprise qui l'avait affecté à la réalisation d'une activité de location immobilière², avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours, doit être regardée comme intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens puisque dans cette hypothèse, la transmission en cause s'inscrit dans une logique de transmission d'entreprise.

Ce faisant, une telle transmission d'universalité réalisée entre deux redevables de la TVA au titre de l'activité transmise³, bénéficie selon le cas :

- d'une dispense de taxation pour les immeubles qui entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article 257-7° du CGI, et de l'application de la seule taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % (CGI, article 1594 F quinquies A) ;

- ou d'une dispense de régularisation de la TVA antérieurement déduite au titre d'un immeuble, au sens des dispositions de l'article 210 de l'annexe II au CGI, pour les immeubles qui n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 257-7° du CGI.

La circonstance qu'à la suite d'une telle transmission, le cédant continue par ailleurs d'affecter d'autres immeubles de son patrimoine à une telle activité de location soumise à la TVA, est indifférente.

2- En ce qui concerne les cessions d'immeubles réalisées par les marchands de biens, les précisions suivantes peuvent être apportées.

Lorsque dans le cadre de son activité d'achat et de revente d'immeubles, un marchand de biens procède à la vente isolée d'un immeuble prélevé parmi son actif circulant (son stock), il ne peut bénéficier de la dispense prévue par l'article 257 bis du même code, et ce, même si dans l'attente de sa revente, cet immeuble fait l'objet d'une location soumise à la TVA⁴.

En revanche, la cession par un marchand de biens du ou des immeubles qu'il détient en stock, qui interviendrait dans le cadre de la transmission de l'ensemble de son activité de négociant en biens immobiliers au profit d'une personne qui continuera à réaliser cette activité, bénéficie du régime de dispense prévu par l'article 257 bis du CGI déjà cité.

BOI lié : BOI 3 A-6-06 du 20 mars 2006

- 1 Commentées par l'instruction 3 A-6-06 du 20 mars 2006.
- 2 Immeubles non destinés à la revente.
- 3 Ce qui implique que le cédant soumettait auparavant cette activité de location immobilière transmise à la TVA de plein droit ou sur option, et que le cessionnaire continuera de la soumettre à la TVA, sur option ou de plein droit, suivant que l'immeuble est loué nu ou aménagé.
- 4 L'inscription en stock de l'immeuble constitue un élément objectif permettant de révéler l'intention de l'opérateur de ne pas affecter durablement l'immeuble en cause à une activité de location en tant que loueur d'immeuble mais de le destiner purement et simplement à la vente.