

AUREP



LA TVA IMMOBILIERE

Visioconférence – Mardi 6 décembre 2022



Helene PAERELS

Avocate au Barreau de Lille

Docteur en droit

Chargée d'enseignement à l'Université de Lille

Ancienne consultante Cridon spécialisée en

fiscalité immobilière

Intervenant AUREP

AUREP

Propriété intellectuelle

L'AUREP et le formateur sont seuls titulaires des droits de propriété intellectuelle de l'ensemble des formations que l'Aurep propose à ses Clients. À cet effet, l'ensemble des contenus et supports pédagogiques quelle qu'en soit la forme (papier, électronique, numérique, oral, ...) utilisés par l'AUREP et le formateur pour assurer les formations, demeurent la propriété exclusive de ces derniers. À ce titre, ils ne peuvent faire l'objet d'aucune utilisation, transformation, reproduction, exploitation sans accord exprès de L'AUREP. En particulier, le Client s'interdit d'utiliser le contenu des formations en dehors de l'action de formation concernée par la convention qui le lie à l'Aurep et engage sa responsabilité sur le fondement des articles L. 122-4 et L. 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle en cas de cession ou de communication des contenus non autorisée. Toute représentation, modification, publication, transmission, dénaturation, totale ou partielle des contenus de formations en ce compris, les module(s) E-Learning, ainsi que des bases de données figurant le cas échéant sur la plateforme digitale de l'AUREP, sont strictement interdites, et ce quels que soient le procédé et le support utilisés. En tout état de cause, L'AUREP demeure propriétaire de ses outils, méthodes et savoir-faire développés antérieurement ou à l'occasion de l'exécution des prestations chez le Client.

Déterminer les conséquences de la cession d'un immeuble en termes de TVA : un raisonnement par étape

- Etape 1 : L'opération est-elle soumise à la TVA immobilière?
- Etape 2 : L'opération génère-t-elle des régularisations de TVA antérieurement déduite?
- Etape 3 : L'opération entre-t-elle dans le champ de l'article 257 bis du CGI?

Hypothèse de travail :

- **En décembre 2022, une entreprise de plomberie cède, pour un prix de 800.000 €, un bâtiment professionnel d'une surface de 500 m². Le bien vendu est situé dans une zone d'activité et se compose deux parcelles cadastrales :**
 - **Parcelle 1 : parcelle cadastrale de 800 m² sur laquelle est érigée le bâtiment ;**
 - **Parcelle 2 : parcelle cadastrale de 600 m². Cette parcelle ne supportant aucune construction incorporée au sol et sert de zone de stockage.**
- **L'entreprise avait acquis le bâtiment 640.000 € TTC, incluant une TVA au taux de 20 % de 106.667 €, auprès d'un promoteur, par acte du 1er juillet 2014. Le bâtiment étant intégralement affecté à l'activité taxable de l'entreprise, la TVA fût intégralement déduite.**
- **Quelles sont les conséquences fiscales de cette opération du point de vue de la TVA ?**

AUREP

Etape 1 :
L'opération est-elle
soumise à la TVA
immobilière?



Question 1 :

L'opération est-elle une « livraison à titre onéreux » ?

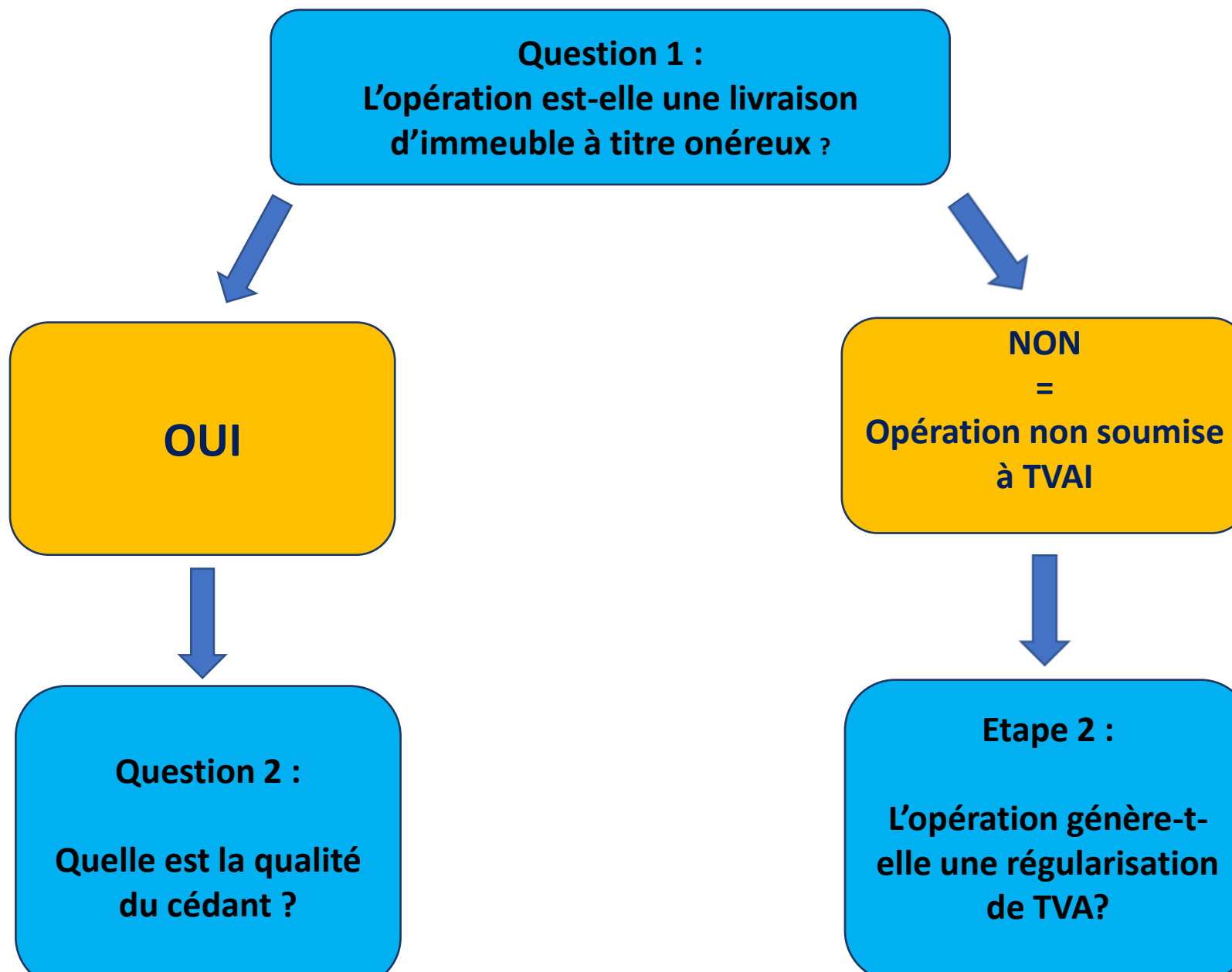


Sont considérés comme livraison à titre onéreux

- Vente d'un immeuble ou de droits immobiliers
 - Dation en paiement
 - Echange
- Licitacion (cession de droits indivis entre indivisaires)
- Cession par le bailleur à construction ou le preneur à bail à construction
 - Levée d'option de crédit-bail immobilier
 - Lease back au profit d'un crédit bailleur immobilier
- Apport en société d'un immeuble ou de droits immobiliers
 - Attribution d'un immeuble social dans le cadre d'une distribution de dividendes en nature ou d'un retrait d'associé
 - Dissolution-liquidation d'une société
- Transfert de biens immobiliers dans le cadre d'une fusion, scission, apport partiel d'actif

Sont considérés comme livraison à titre gratuit

- Donation d'un immeuble ou de droits immobiliers (usufruit, nue-propriété notamment)
- Transmission d'un immeuble ou de droits immobiliers par décès (succession)
- Cession pour un prix symbolique en l'absence de subvention complément du prix perçue par le cédant





Question 2 :

Quelle est la qualité du cédant ? Le cédant est-il « assujetti à la TVA » « agissant en tant que tel »?

Identifier si le cédant est « assujetti à la TVA »

Les cas « faciles » : l'assujetti redevable

Comment le reconnaître? Le cédant dispose d'un numéro d'identification à TVA et fait des déclarations de TVA à raison de son activité.

Exemples?

- commerçant (hors franchise de base)
- industriel (hors franchise de base)
- profession libérale (hors franchise de base et activité exonérée)
- artisan (hors franchise de base)
- marchand de biens officiellement déclaré en tant que tel
- promoteur officiellement déclaré en tant que tel
- lotisseur et aménageur officiellement déclaré en tant que tel
- bailleur d'immeuble loué moyennant des loyers soumis à TVA
- bailleurs sociaux
- SAFER

Les cas moins faciles :

1./ L'investisseur en résidence de services

....qui parfois ignore qu'il est assujetti redevable de la TVA à raison des loyers qu'il facture à l'exploitant de la résidence

2./ Le membre d'un « groupe TVA » au sens de l'article 256 C CGI.

....à compter du 1^{er} janvier 2023, les membres d'un groupe TVA auront toujours un numéro TVA mais ils ne déclareront plus de TVA. Seul « l'assujetti unique » (la tête de groupe) déclarera la TVA

Les cas « vraiment » moins faciles :

1./ L'assujetti totalement exonéré

2./ La collectivité publique

3./ Le lotisseur occasionnel ou le constructeur occasionnel

Cas de l'assujetti totalement exonéré

(Personne physique ou morale exerçant une activité économique bénéficiant d'une exonération de TVA)

Exemple :

Professionnel médical exerçant une activité médicale réglementée

Bénéficiaire de la franchise en base TVA

Avocat bénéficiant de la franchise

Établissement d'enseignement

Principe :

Pour la TVA immobilière, ces assujettis sont considérés comme des personnes ayant la qualité d'assujetti à la TVA

Exception :

Les « petits » bailleurs d'immeubles exonérés

L'exception des « petits » bailleurs exonérés

BOI-TVA-IMM-10-10-10-10-20120912, § 50 (qualification du bailleur d'immeuble exonéré)

« La Cour de Justice n'a jusqu'ici que peu été amenée à appliquer ces principes aux investisseurs immobiliers (cf. néanmoins l'arrêt du 4 décembre 1990, Van Tiem, aff. C-186/89). Toutefois, la même analyse transposée aux opérations immobilières conduit à admettre :

- d'une part, que l'administration ne saurait faire obstacle à ce qu'un investisseur immobilier qui entend placer ses opérations dans une logique économique ne puisse en tirer les conséquences au regard de la TVA, et notamment se voir enregistrer comme assujetti et exercer le droit à déduction de la taxe d'amont, ainsi que se prévaloir de sa qualité pour l'application des régimes de faveur en matière de droits de mutation ;**
- mais que, d'autre part, pas plus que la perception d'intérêts ou de dividendes, l'encaissement de loyers ne suffit à caractériser une opération économique par nature imposable à la TVA. Ainsi, la présomption selon laquelle un investisseur qui loue un immeuble dont il est propriétaire n'agit qu'à ce titre demeure : en conséquence, il n'y a pas lieu d'assujettir d'office cet investisseur à raison de ces opérations alors même qu'il en tire des revenus à caractère permanent ».**

Si le cédant est « assujetti à la TVA », identifier s'il est « agissant en tant que tel » dans le cadre de la cession

Le cédant assujetti est « agissant en tant que tel » si la cession porte sur un immeuble son affecté activité économique

Le cédant assujetti n'est pas « agissant en tant que tel » si la cession porte sur un immeuble qui est :

- soit totalement étranger à son activité économique (ex résidence principale ou secondaire)**
- soit qui était affecté à son activité économique mais qui a cessé de l'être irrévocablement**

Question 2 :
Quelle est la qualité du cédant ?



Non assujetti

(Le cédant n'a pas la qualité
d'assujetti à la TVA)

=

**Opération non soumise à
TVAI**

**Assujetti n'agissant pas en
tant que tel**

(Le cédant est assujetti à la
TVA mais il n'agit pas en tant
que tel)

=

**Opération non soumise à
TVAI**

**Assujetti agissant en tant
que tel**

(Le cédant est assujetti à la
TVA et il agit en tant que tel)

Passez à la question 3



**Principe « Vendeur non assujetti,
vente non soumise à TVA »**



Question 3 :

Quelle est la nature du bien cédé ?

Quatre qualifications possibles :

Terrain à bâtir (TAB)	Terrain non à bâtir (TNAB)	Immeuble de moins de 5 ans	Immeuble de plus de 5 ans
----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------



Principe 1 :

La qualification se fait au jour de la mutation en tenant compte de l'état du bien au jour de celle-ci



Principe 2 :

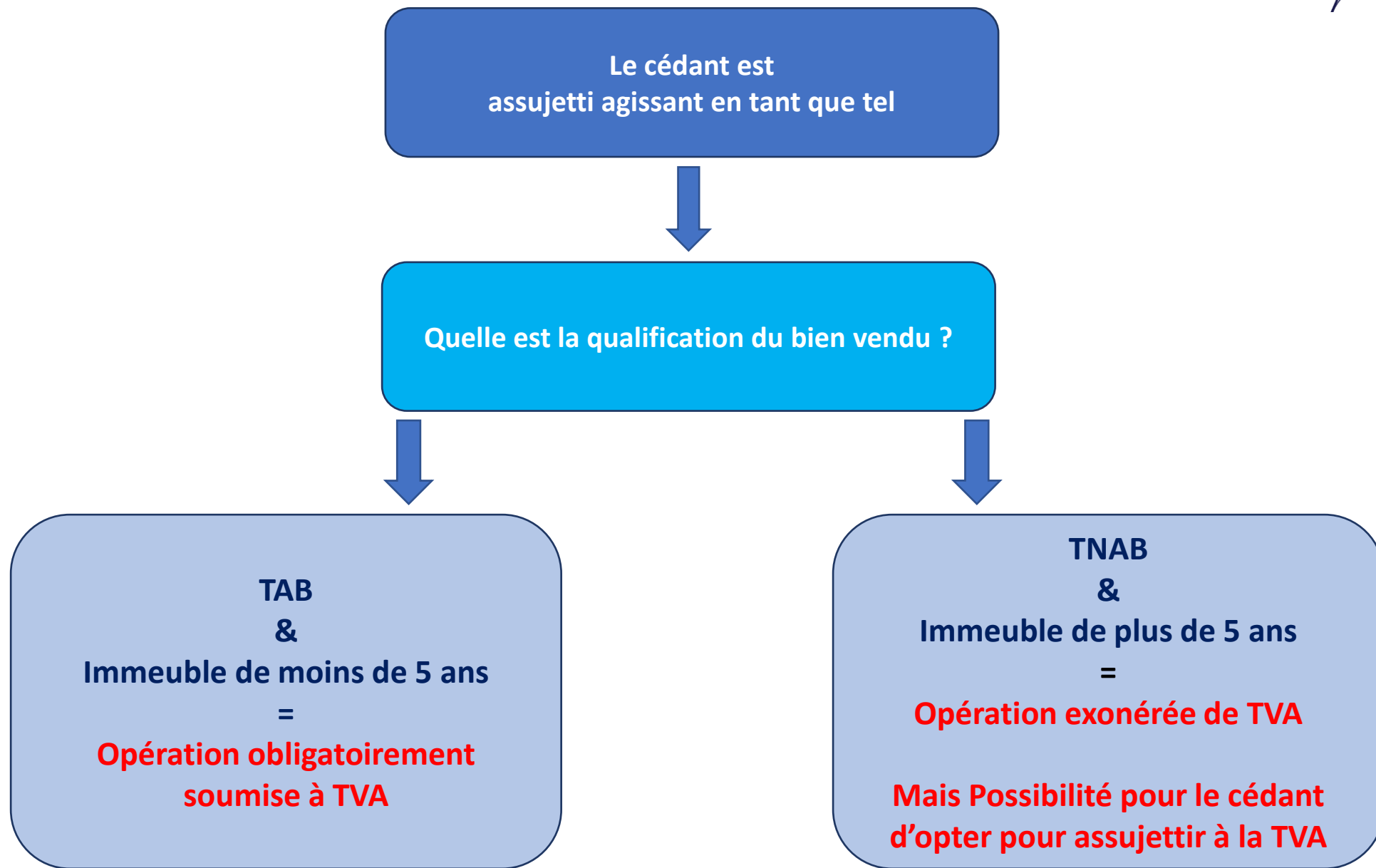
Une parcelle, une qualification

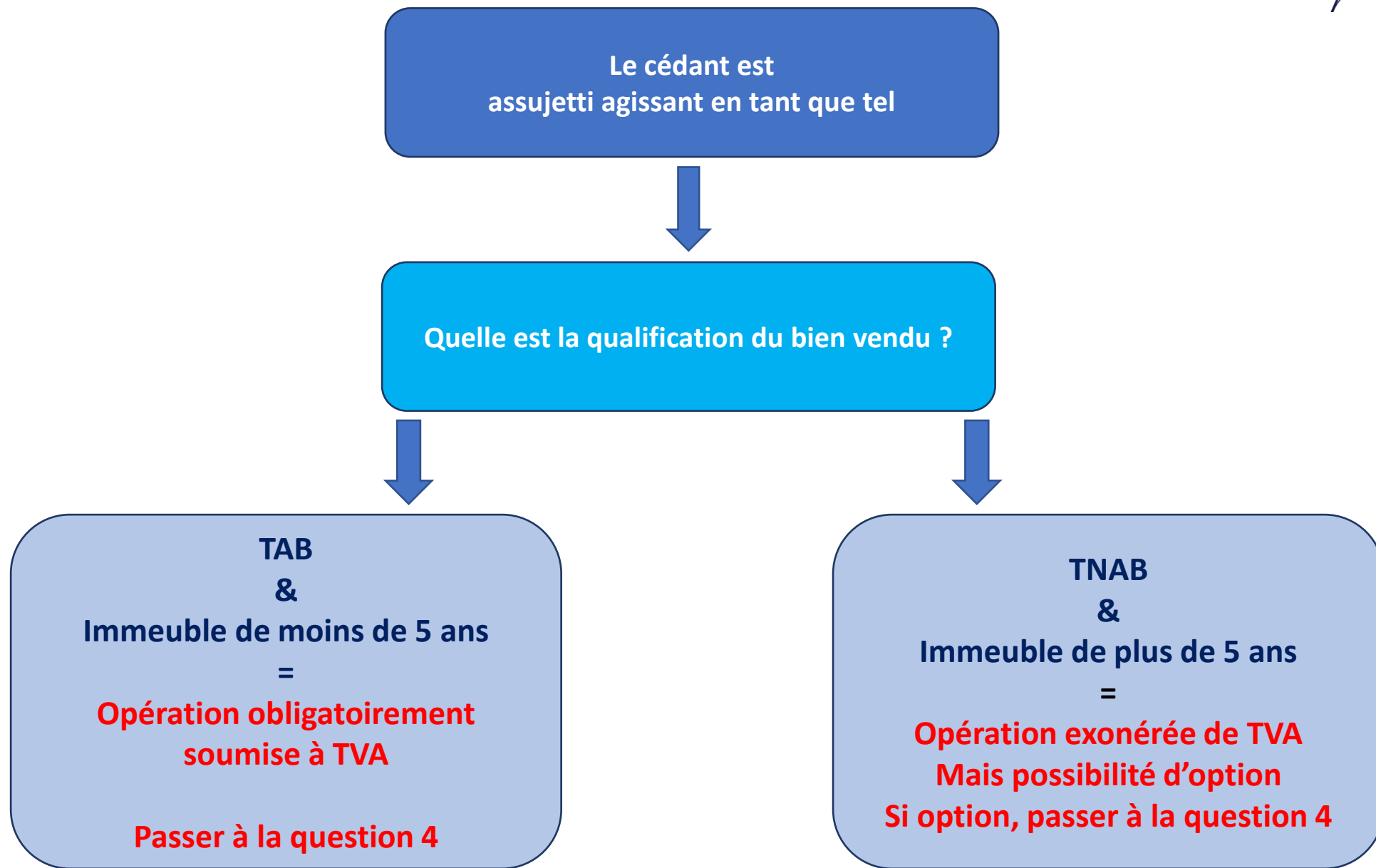
Le principe « une parcelle, une qualification » connaît **une exception :**

La parcelle supporte un immeuble mixte c'est-à-dire, un immeuble pour partie achevé depuis moins de cinq ans, pour achevé depuis plus de cinq ans

Dans ce cas, il convient de ventiler le prix de vente de la parcelle.

TAB	TNAB	Immeuble de moins de 5 ans	Immeuble de plus de 5 ans
<p>Parcelle nue OU aménagée (réseaux et canalisations) OU supportant une « ruine »</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Située dans une zone constructible (cas particulier pour la zone A)</p>	<p>Parcelle nue OU supportant une « ruine »</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Située dans une zone non constructible</p>	<p>Parcelle supportant un ouvrage incorporé au sol qui n'est pas en état de « ruine »</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Ouvrage achevé depuis moins de cinq ans</p>	<p>Parcelle supportant un ouvrage incorporé au sol qui n'est pas en état de « ruine »</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Ouvrage achevé depuis plus de cinq ans</p>







Question 4 :

Quelle est la TVA exigible ?

Question 4 :

Quelle est la TVA exigible ?



Quel est le taux de TVA ? 5,5% / 10% / 20%



Quelle est l'assiette de la TVA ? Le prix ou la marge

Taux réduits :
Articles 278 sexies et 278 sexies 0 A du CGI

Principales Opérations	Taux
Vente de logements locatifs sociaux neufs financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	5,5% CGI, art. 278 sexies, II, A, 1°
Vente de logements locatifs sociaux neufs financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) ET situés : -soit dans un quartier prioritaire de politique de la ville (QPPV), y compris partiellement, lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ; -soit en dehors d'un QPPV lorsque ces logements font l'objet d'une convention de renouvellement urbain ; -soit en dehors d'un QPPV lorsque ces logements sont intégrés dans un ensemble immobilier pour lequel la proportion de logements relevant d'une telle convention, parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux financés par un prêt locatif aidé d'intégration ou à usage social, est au moins égale à 50 %.	5,5% CGI, art. 278 sexies, II, A, 2°
Vente de locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration ou VIR (soumise à TVA sur option du vendeur) lorsque l'acquisition est financée par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou un prêt locatif à usage social (PLUS)	5,5% CGI, art. 278 sexies, II, B, 2°
Vente de locaux faisant l'objet d'une acquisition-amélioration ou VIR (soumise à TVA sur option du vendeur) financée par un PLS à la condition de transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que l'habitation	5,5% CGI, art. 278 sexies II, B, 1°
Vente dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (zone ANRU et QPPV)	5,5% CGI, art. 278 sexies, III
Vente dans le cadre de la location accession agréée	CGI, art. 278 sexies, III, 1°
Vente dans le secteur social et médico-social	5,5% CGI, art. 278 sexies, IV
Vente à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire	5,5%

Principales Opérations	Taux
Vente portant sur de logements locatifs sociaux neufs financés par un prêt locatif social (PLS) CGI, art. 278 sexies, II, A, 3°	10%
Vente de logements locatifs intermédiaires neufs sous condition de zonage CGI, art. 278 sexies, II, C	10%
Vente de Terrains à bâtir destinés à des locaux faisant l'objet d'une opération taxable au taux réduit (5,5% ou 10%). Condition : l'acquéreur doit attester de cette destination dans l'acte de vente. CGI, art. 278 sexies, V	10%

Cession de droits immobiliers démembrés dans le cadre de l'ULS	5,5% ou 10% en fonction financement (PLAI, PLUS ou PLS)

Problématique de l'assiette de la TVA

Selon les caractéristiques de la vente, la TVA peut être calculée :

Sur le prix de vente HT de l'immeuble

OU

Sur la « marge » réalisée par le vendeur

Aucune difficulté pour :

En cas de cession de :

Immeuble neuf

TNAB (si option pour la TVA)



**L'assiette est
le prix de vente HT**

Difficulté pour :

En cas de cession de :

TAB

Immeuble achevé depuis plus de 5 ans (si option pour la TVA)



L'assiette est
le prix de vente HT
OU
la marge réalisée par le
vendeur

En cas de cession d'un TAB : examiner l'acquisition



**Attention si l'acquisition a été soumise
à l'article 257 bis CGI**

Si le terrain vendu a été acquis avant la modification du BOFIP intégrant la décision CJUE, 30/09/2021 « Icade Promotion SAS »

Je constate dans l'ACTE D'ACQUISITION du terrain :	Un prix d'acquisition TTC OU L'application de la procédure de transfert de droit à déduction	Autres cas (Notamment hypothèse du prix d'acquisition non soumis à TVA et sans procédure de droit à déduction)
Le terrain était qualifié de TAB ou TNAB (ou Immeuble en « ruine » assimilé à un TAB ou TNAB)	TVA sur prix	TVA sur marge
Le terrain était qualifié d'immeuble bâti	TVA sur prix	TVA sur prix



Si le terrain vendu a été acquis et revendu après la modification du BOFIP intégrant la décision CJUE, 30/09/2021 « Icade Promotion SAS »

(Situation probable. Nous sommes encore dans l'attente de la modification du BOFip)

Je constate dans l'ACTE D'ACQUISITION du terrain :	Un prix d'acquisition TTC sans que l'acquéreur ait pu déduire la TVA OU Un prix non soumis à TVA et incorporant une TVA d'amont jamais déduite	Autres cas
Le terrain était qualifié de TAB (ou assimilé : immeuble en « ruine » situé dans une zone constructible)	TVA sur marge	TVA sur prix
Le terrain était qualifié d'immeuble bâti ou de TNAB	TVA sur prix	TVA sur prix

Réponse ministérielle GRAU, n° 42486, JOAN 01/02/2022, p. 702 : Les dispositions transitoires

« Le Gouvernement entend préciser que cette mise à jour de la doctrine fiscale n'aura pas vocation à remettre en cause les équilibres économiques des opérations en cours. Ainsi, dans le cadre de la revente d'un bien immobilier intervenant postérieurement à la date de publication des futures précisions doctrinales tirant les conséquences de la jurisprudence de la CJUE, l'assujetti revendeur pourra continuer à se prévaloir de l'actuelle doctrine fiscale si son acquisition du bien considéré est intervenue ou a fait l'objet d'un compromis de vente antérieurement à cette publication ».

Calcul de la TVA sur marge à partir du prix de vente HT

Supposons :

-Prix de vente HT : 240 000 €

-Taux de TVA : 20%

-Prix d'achat : 160 000 €

-TPF et CSI lors de l'achat : 1 300 €

-Travaux réalisés sur le bien : 40 000 € TTC

Le calcul :

Marge HT = Prix de vente HT – (Prix d'achat + TPF + CSI)

= 240 000 – (160 000 + 1 300)

= 78 700 €

TVA sur marge = Marge HT x 20%

= 78 700 x 0,2

= 15 740 €

Le prix TTC est donc : Prix HT + TVA sur marge = 240 000 + 15 740 = 255 740 €

Calcul de la TVA sur marge à partir du prix de vente TTC

Supposons :

-Prix de vente HT : 255 740 €

-Taux de TVA 20%

-Prix d'achat : 160 000 €

-TPF et CSI lors de l'achat : 1 300 €

-Travaux réalisés sur le bien : 40 000 € TTC

Le calcul :

Marge TTC = Prix de vente TTC – (Prix d'achat + TPF + CSI)

= 255 740 – (160 000 + 1300)

= 94 440 €

Marge HT = Marge TTC / 1,2

= 94 440 / 1,2

= 78 700 €

TVA sur marge = Marge HT x 20%

= 78 700 x 0,2

= 15 740 €

Le prix de vente HT est donc : Prix TTC - TVA sur marge = 255 740 - 15 740 = 240 000 €

**En cas de cession d'un immeuble achevé depuis
plus de cinq ans :
examiner l'acquisition**



**Attention si l'acquisition a été soumise
à l'article 257 bis CGI**

Assiette de la TVA lors de la cession d'un immeuble de plus de cinq ans
Situation BOFip actuel

Je constate dans l'ACTE D'ACQUISITION de l'immeuble que :	L'acquisition a ouvert droit à déduction de TVA (Acquisition pour un prix TTC ou acquisition avec procédure de transfert de droit à déduction)	L'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de TVA (Autres acquisitions)
L'acquisition a porté sur un terrain	TVA sur prix	TVA sur prix
L'acquisition a porté sur un immeuble bâti	TVA sur prix	TVA sur marge

**Assiette de la TVA lors de la cession d'un immeuble de plus de cinq ans
Situation probable lorsque intégration dans le BOFip de la décision CJUE,
30/09/2021 « Icade Promotion SAS »**

Je constate dans l'ACTE D'ACQUISITION de l'immeuble que :	Deux cas : 1./ Acquisition moyennant un prix TTC sans déduction de la TVA 2./ Acquisition moyennant un prix non soumis à TVA et incorporant une TVA d'amont jamais déduite	Autres cas
L'acquisition a porté sur un terrain	TVA sur prix	TVA sur prix
L'acquisition a porté sur un immeuble bâti	TVA sur marge	TVA sur prix

Hypothèse de travail :

- **En décembre 2022, une entreprise de plomberie cède, pour un prix de 800.000 €, un bâtiment professionnel d'une surface de 500 m². Le bien vendu est situé dans une zone d'activité et se compose deux parcelles cadastrales :**
 - **Parcelle 1 : parcelle cadastrale de 800 m² sur laquelle est érigée le bâtiment ;**
 - **Parcelle 2 : parcelle cadastrale de 600 m². Cette parcelle ne supportant aucune construction incorporée au sol et sert de zone de stockage.**
- **L'entreprise avait acquis le bâtiment 640.000 € TTC, incluant une TVA au taux de 20 % de 106.667 €, auprès d'un promoteur, par acte du 1er juillet 2014. Le bâtiment étant intégralement affecté à l'activité taxable de l'entreprise, la TVA fût intégralement déduite.**
- **Quelles sont les conséquences fiscales de cette opération du point de vue de la TVA ?**

Le cédant (l'entreprise de plomberie) est un assujetti à la TVA agissant en tant que tel



Parcelle 2 = TAB

**La fraction du prix de vente
correspondant à cette parcelle est
obligatoirement soumise à la TVA**



**La TVA est calculée sur le prix HT
compte tenu que l'acquisition de
cette parcelle a ouvert droit à
déduction de TVA**



**Parcelle 1 = Immeuble achevé
depuis plus de 5 ans**

**La fraction du prix de vente
correspondant à cette parcelle est
normalement exonérée de TVA**

Le cédant a la possibilité d'opter

AUREP

Etape 2 :
L'opération
génère-t-elle une
régularisation de
TVA?

En présence d'un assujetti TVA qui cède un immeuble, il convient d'envisager les régularisations de TVA générées par la cession.

On distingue deux cas :

- **L'immeuble est un stock pour le cédant**
- **L'immeuble est une immobilisation pour le cédant**

Les régularisations de TVA en cas de mutation de l'immeuble en stock :

Reversement de la totalité de la TVA antérieurement déduite	Complément de droit à déduction
La mutation n'est pas soumise à TVA	La mutation est soumise à TVA
Le cédant a-t-il supporté de la TVA sur l'immeuble qu'il a déduite?	Le cédant a-t-il supporté de la TVA sur l'immeuble qu'il n'a pas intégralement déduite?

Les régularisations de TVA en cas de mutation de d'un immeuble immobilisé :

Reversement de TVA antérieurement déduite	Complément de droit à déduction
La mutation n'est pas soumise à TVA	La mutation est soumise à TVA
Au cours des 20 dernières années, le cédant a-t-il supporté de la TVA sur l'immeuble qu'il a déduite?	Au cours des 20 dernières années, le cédant- a-t-il supporté de la TVA sur l'immeuble qu'il n'a pas intégralement déduite?

Reversement de TVA antérieurement déduite	Complément de droit à déduction
La mutation n'est pas soumise à TVA	La mutation est soumise à TVA
Au cours des 20 dernières années, le cédant a supporté de la TVA sur l'immeuble qu'il a déduite	Au cours des 20 dernières années, le cédant a supporté de la TVA sur l'immeuble qu'il n'a pas intégralement déduite
<p>Si reversement de TVA : la procédure de transfert de droit à déduction à l'acquéreur est-elle applicable ?</p> <p>Trois conditions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1./ L'acquéreur est assujetti TVA 2./ L'acquéreur immobilisera le bien 3./ L'acquéreur utilisera l'immeuble pour une activité taxable 	-

Transfert de droit à déduction

Lorsque le bien cédé constitue également une immobilisation pour le nouveau détenteur (bénéficiaire de la cession ou de l'apport), le cédant peut lui « transférer » une partie de la TVA initiale, à proportion de la durée de régularisation non encore courue.

Le nouveau détenteur peut ainsi déduire :

Montant de la taxe transférée = TVA initiale × nombre d'années restant à courir / nombre total d'années de la période de régularisation

Hypothèse de travail :

- **En décembre 2022, une entreprise de plomberie cède, pour un prix de 800.000 €, un bâtiment professionnel d'une surface de 500 m². Le bien vendu est situé dans une zone d'activité et se compose deux parcelles cadastrales :**
 - **Parcelle 1 : parcelle cadastrale de 800 m² sur laquelle est érigée le bâtiment ;**
 - **Parcelle 2 : parcelle cadastrale de 600 m². Cette parcelle ne supportant aucune construction incorporée au sol et sert de zone de stockage.**
- **L'entreprise avait acquis le bâtiment 640.000 € TTC, incluant une TVA au taux de 20 % de 106.667 €, auprès d'un promoteur, par acte du 1er juillet 2014. Le bâtiment étant intégralement affecté à l'activité taxable de l'entreprise, la TVA fût intégralement déduite.**
- **Quelles sont les conséquences fiscales de cette opération du point de vue de la TVA ?**

Le cédant (l'entreprise de plomberie) est un assujetti à la TVA agissant en tant que tel



Parcelle 2 = TAB

La fraction du prix de vente correspondant à cette parcelle est obligatoirement soumise à la TVA



La TVA est calculée sur le prix HT compte tenu que l'acquisition de cette parcelle a ouvert droit à déduction de TVA



Parcelle 1 = Immeuble achevé depuis plus de 5 ans

La fraction du prix de vente correspondant à cette parcelle est normalement exonérée de TVA



La cession génère un reversement de TVA antérieurement déduite

Reversement de TVA = TVA déduite x (20 – n) / 20

« n » est égal au nombre d'années et fractions d'année écoulées entre la date de déduction de la TVA et la vente

En l'espèce, « n » est égal à 9

AUREP

Etape 3 :
L'opération entre-
elle dans le champ
d'application de
l'article 257 bis du
CGI?

Article 257 bis CGI

« Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont **dispensées** de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A ».

Article 257 bis du CGI

Dans quels cas s'interroge-t-on sur l'article 257 bis du CGI?

A chaque fois que l'opération régularisée donne lieu :

-soit à TVA immobilière,

-soit à régularisation de TVA antérieurement déduire

Quelques opérations constituant une transmission d'universalité totale ou partielle de biens.
BOFip : BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10

- L'apport global d'une branche complète d'activité, effectué dans le cadre d'une opération de fusion, d'absorption ou de scission et les apports partiels d'actifs
- La mutation à titre onéreux ou l'apport d'un fonds de commerce ou artisanal ou d'une exploitation agricole, commerciale ou professionnelle
- La transmission d'une exploitation agricole même en cas de conservation par l'exploitant agricole qui cède ou apporte son exploitation de la parcelle de subsistance
- La transmission d'une entreprise à la suite d'une procédure d'apurement collectif du passif
- **La cession isolée ou l'apport isolé d'un immeuble affecté, en totalité, à une activité locative au titre de laquelle les loyers perçus étaient en tout ou partie soumis effectivement à la TVA**

BOFip : BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10, § 10

La notion de « transmission d'une universalité totale ou partielle de biens »
« **ne couvre pas les transferts de biens et de services réalisés au profit d'une personne qui n'entend pas exploiter l'universalité ainsi transmise** mais simplement liquider immédiatement l'activité concernée ».

**CAA de LYON, 01/04/2021, n° 19LY00379, SARL Bati Conseil
Rénovation, RJF 09/21, n° 799**

La CAA de Lyon vient de juger que la dispense de TVA était applicable à la vente d'un immeuble donné en location avec TVA lorsque l'acheteur continue l'activité locative soumise à la taxe même si le vendeur avait comptabilisé l'immeuble en stock.

Décision à suivre...

**Si la vente est en principe soumise à TVA
(TAB et immeuble de moins de cinq ans)**

→Le vendeur est dispensé de verser la TVA qui était en principe exigible

L'acquéreur est réputé poursuivre la personne du cédant au regard des obligations TVA

**Si la vente est en principe exonérée de TVA
(TNAB et immeuble de plus de cinq ans)**

→Le vendeur est dispensé de faire le reversement de TVA

L'acquéreur est réputé poursuivre la personne du cédant au regard des obligations TVA

→Le vendeur ne peut pas opter pour soumettre la vente à la TVA

Article 257 bis CGI

« Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A ».



Informations à transmettre à l'acquéreur :

TVA ayant grevé l'immeuble

Nature de la TVA ayant grevé l'acquisition*	Base HT	TVA exigible	Taux de TVA	Année au cours de laquelle la TVA a été exigible	Terme du délai de régularisation** (Article 207, II, 3 Annexe II du CGI)	A titre indicatif, Montant du reversement de TVA antérieurement déduite à la date de la présente cession
TVA afférente au prix d'acquisition	533 333	106 667	20%	2014	31/12/32
TVA indiquée dans l'attestation de transfert de droit à déduction	-					
TVA afférente aux travaux mobilisés						

* Si l'acquisition a été soumise au régime de l'article 257 bis CGI (NB : pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2006 : régime de la TUP, Fusion, apport, etc), indiquez les montants afférents à la précédente acquisition n'ayant pas été soumise au régime de l'article 257 bis CGI ou équivalent

** Aux termes de l'article 207, II, 3 de l'Annexe II du CGI, pour les immeubles immobilisés, une régularisation de la taxe initialement déduite est opérée chaque année pendant vingt ans, dont celle au cours de laquelle ils ont été acquis.

Les obligations déclaratives?

L'administration fiscale qui exige simplement que le vendeur et l'acquéreur mentionnent le montant total hors taxe de la vente bénéficiant de la dispense sur la ligne 05 de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la vente est réalisée.

AUREP

Etape 3 bis :
L'opération est-elle
une opération
intra groupe TVA?

A compter du 1^{er} janvier 2023, il sera possible de mettre en place un régime « groupe TVA ».

A cette fin, une option devra être formulée par « l'assujetti unique » (la tête de groupe) au plus tard le 31 octobre de l'année qui précède son application. Elle prend effet au 1er janvier de l'année qui suit celle au cours de laquelle elle a été exprimée et couvre obligatoirement une période de trois années civiles.

La constitution d'un groupe TVA a deux conséquences:

-1./ L'assujetti unique et les membres du groupe ne forment plus qu'un seul et même assujetti à la TVA;

2./ Les opérations intra-groupe sont hors champ d'application de la TVA.

Autrement dit, la vente d'un immeuble achevé depuis moins de 5 ans entre sociétés membres d'un groupe sera « hors champ de la TVA »



AUREP

**L'AUREP et le CEP
proposent
une préparation
au Titre RNCP niveau 7
« Expert en conseil patrimonial »
de l'AUREP
dédié
aux experts comptables**

**33 journées de formations
Réparties sur 15 mois**
(planning et programme aménagés)

Renseignements:

contact@aurep.com





AUREP

Merci de votre attention

Retrouvez-nous sur:

