



15ème législature

Question N° : 17425	De M. Éric Pauget (Les Républicains - Alpes-Maritimes)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >TVA, nue-propiété et usufruit - Pour une meilleure articulation juridique	Analyse > TVA, nue-propiété et usufruit - Pour une meilleure articulation juridique.
Question publiée au JO le : 26/02/2019 Réponse publiée au JO le : 02/04/2019 page : 3022 Date de changement d'attribution : 05/03/2019		

Texte de la question

M. Éric Pauget appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la possibilité pour les nus-propiétaires de transférer à l'usufruitier la TVA ayant grevé leur acquisition. L'instruction publiée au BOI-TVA-IMM-10-30 n° 190 et 200 précise que lorsque la nue-propiété constitue une immobilisation chez son propriétaire de même que l'usufruit pour son bénéficiaire, le nu-propiétaire peut transmettre le droit à déduction dont il est privé au bénéfice de l'usufruitier, dès lors que ce dernier utilise le bien pour des opérations ouvrant droit à déduction. Prise au pied de la lettre, la doctrine susvisée semble n'autoriser le transfert du droit à déduction que si le nu-propiétaire a lui-même procédé au démembrement, cédé l'usufruit à un tiers et conservé la nue-propiété. Toutefois, il semble logique d'assurer un régime de transfert de TVA identique lorsque le démembrement de propriété est réalisé par le promoteur qui vend l'immeuble. Dès lors, il lui demande de confirmer que le nu-propiétaire peut transférer à l'usufruitier la TVA ayant grevé l'acquisition de la nue-propiété même dans l'hypothèse où le démembrement de propriété est opéré dès l'origine par la société de construction-vente qui a construit l'immeuble.

Texte de la réponse

Conformément au paragraphe 190 du bulletin officiel des finances publiques - impôts référencé BOI-TVA-IMM-10-30, lorsque la propriété d'un immeuble donne lieu à un démembrement en raison de la cession à un tiers de l'usufruit ou de la nue-propiété, la nue-propiété doit être regardée comme n'étant pas affectée à une activité économique imposable. Cette situation est exclusive de l'exercice du droit à déduction de la TVA afférente à la valeur de ce droit. Ainsi, la TVA grevant l'acquisition de la nue-propiété de l'immeuble n'est pas déductible par le nu-propiétaire. Pour autant, la doctrine fiscale admet que le nu-propiétaire puisse transférer à l'usufruitier le droit à déduction de la TVA grevant la nue-propiété, sous réserve du respect de certaines conditions. Ces commentaires ont également, dans un souci de neutralité, vocation à s'appliquer aux démembrements de propriété intervenant ab initio sous réserve bien entendu que les conditions de fond pour sa mise en œuvre soient réunies. À cet égard, il importe que le nouveau nu-propiétaire ait lui-même la qualité d'assujetti à la TVA, que le droit réel que constitue la nue-propiété soit immobilisé chez son propriétaire, et enfin, que l'usufruitier, qui doit également immobiliser ses droits portant sur l'usufruit de l'immeuble, utilise ce dernier pour les besoins d'opérations ouvrant droit à déduction.