

15ème législature

Question N° : 7359	De M. Romain Grau (La République en Marche - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >Dispense de taxe sur la valeur ajoutée - Crédit bail immobilier	Analyse > Dispense de taxe sur la valeur ajoutée - Crédit bail immobilier.
Question publiée au JO le : 10/04/2018 Réponse publiée au JO le : 10/07/2018 page : 6063 Date de changement d'attribution : 24/04/2018		

Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conditions d'application, en matière immobilière, de la dispense de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) prévue par les dispositions de l'article 257 bis du code général des impôts (CGI). À l'occasion d'une mise à jour de la base BOFiP, le 3 janvier 2018, l'administration fiscale a apporté des précisions s'agissant des opérations de crédit-bail immobilier. Cette mise à jour a cependant soulevé des difficultés d'interprétation et des blocages dans les opérations. Dans le contexte, il lui demande de bien vouloir apporter les précisions suivantes. S'agissant des opérations de crédit-bail immobilier, la dispense de TVA est-elle applicable lorsqu'un immeuble, donné en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier soumis à la TVA, est cédé au crédit-preneur lors de sa levée d'option d'achat et que celui-ci, qui affectait l'immeuble à une activité de sous-location également soumise à la TVA, entend revendre l'immeuble le jour même de la levée d'option auprès d'un nouvel acquéreur qui poursuit l'activité de location des locaux en TVA ? La réponse est-elle identique lorsque la revente s'effectue auprès d'un assujetti ayant une activité d'achat-revente ? En cas de réponse positive à l'une de ces questions, il lui demande si la prise d'un engagement de revendre (article 1115 du CGI) ou de construire (1594-0 G, A-I du CGI) par le crédit-preneur est un obstacle au bénéfice de la dispense.

Texte de la réponse

L'article 257 bis du code général des impôts (CGI) dispense de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et les prestations de services lorsqu'elles sont réalisées entre redevables de la taxe à l'occasion 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 dès lors que le bénéficiaire continue la personne du cédant. Le respect de ces conditions s'apprécie au jour de la transmission. Ainsi que l'a jugé le Conseil d'État dans ses décisions no 375054 et 375055 du 23 novembre 2015 auxquelles fait référence le Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP) – Impôts, BOI-TVA-DED-60-20-10 § 286, la dispense de taxation ou de régularisation instituée par l'article 257 bis du CGI s'applique lorsqu'un immeuble donné en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier soumis à la TVA est cédé par le crédit bailleur au crédit-preneur à l'occasion de la levée d'option d'achat et que celui-ci, qui affectait lui-même l'immeuble à une activité de sous-location également soumise à la TVA, entend revendre l'immeuble le jour même de la levée d'option à un nouvel acquéreur qui entend inscrire l'immeuble à son actif immobilisé et l'affecter à une activité de location soumise à la taxe. Dans cette situation, les deux ventes successives de l'immeuble bénéficient de la dispense. A cet égard, la circonstance que le crédit-preneur ou l'acquéreur in fine ait pris, par ailleurs, un

engagement de revendre dans les conditions prévues à l'article 1115 du CGI ou un engagement de construire sur le fondement de l'article 1594-0 G du même code est sans incidence sur cette analyse, ces engagements en matière de droits de mutation étant, en tout état de cause, dépourvus de portée en ce qui concerne l'appréciation des conditions d'éligibilité à la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI. En revanche, si, dans la situation évoquée, le crédit-preneur revend l'immeuble à un assujetti exerçant une activité d'achat-revente d'immeubles qui décide de l'inscrire à son actif circulant (stock), l'opération ne peut pas bénéficier de la dispense. Dans cette hypothèse, en effet, l'inscription de l'immeuble en stock constitue, aux fins d'application de l'article 257 bis du CGI, 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, mais de le destiner à la revente. Cette inscription relève d'une décision de gestion de l'assujetti.