

16ème législature

Question N° : 380	De Mme Véronique Louwagie (Les Républicains - Orne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >Régime de TVA applicable aux mises à disposition d'immeubles	Analyse > Régime de TVA applicable aux mises à disposition d'immeubles.
Question publiée au JO le : 26/07/2022 Réponse publiée au JO le : 15/11/2022 page : 5381 Date de signalement : 11/10/2022		

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur le régime de TVA applicable aux mises à disposition d'immeubles dans l'attente de leur démolition ou de leur restructuration. Ces mises à disposition sont le plus souvent effectuées à titre gratuit auprès d'occupants qui ne sont pas en mesure de payer un loyer de marché (associations, artistes, personnes morales de droit public etc.), ces derniers pouvant prendre à leur charge tout ou partie des charges dites locatives. Les propriétaires (qui ont généralement inscrit l'immeuble en stock dans leur comptabilité sociale), évitent, à cette occasion, de supporter des frais de gardiennage et peuvent également participer à toute une série d'actions solidaires et positives pour la société. Les règles de TVA issues de la réforme de la TVA immobilière sont telles que des immeubles qui vont prochainement faire l'objet d'une démolition ou d'une restructuration peuvent néanmoins être acquis avec de la TVA, en raison soit de l'option exercée par le vendeur (article 260, 5°bis du CGI) soit du transfert du reversement de TVA que le vendeur doit effectuer (article 207, III-3 de l'annexe II au CGI). Dans ces conditions, Mme la députée aimerait savoir si le Gouvernement peut confirmer que cette mise à disposition temporaire de tout ou partie de ces immeubles, le cas échéant à titre gratuit, ne prive pas leur propriétaire de leur droit à déduction de la TVA d'acquisition et de la TVA grevant les autres charges relatives à ces immeubles dès lors que, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus, ces immeubles demeurent affectés à une revente taxée à la TVA, de plein droit ou sur option. Par ailleurs, elle aimerait également savoir si le Gouvernement peut confirmer que cette mise à disposition ne conduit à taxer ni une livraison à soi-même (article 257, II-1-1° du CGI), ni une prestation de service à soi-même (article 257, II-2 du CGI) dans la mesure où cette mise à disposition n'est pas réalisée à des fins étrangères à l'entreprise. Enfin, elle aimerait savoir si le Gouvernement peut aussi confirmer que cette mise à disposition demeure une « opération relevant d'une activité économique mentionnée à l'article 256 A du code général des impôts » au sens de l'article 207, IV-3 de l'annexe II au CGI afin que ces opérateurs puissent continuer de bénéficier du mécanisme de l'assimilation prévu par ces dispositions. Cette confirmation permettra de conférer un cadre sécurisé à des opérations qui sont devenues indispensables au bon fonctionnement de la société et qui, au demeurant, reposent sur l'utilisation d'immeubles inoccupés dans l'attente de leur démolition ou restructuration. Aussi, souhaite-t-elle connaître l'avis du Gouvernement sur ces sujets.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 271 du code général des impôts (CGI), les assujettis sont fondés à

opérer la déduction de la taxe afférente aux dépenses qu'ils supportent pour les besoins de leurs opérations imposables et ouvrant droit à déduction. La déduction opérée dans les conditions requises est définitivement acquise à l'entreprise (I de l'article 207 de l'annexe II au CGI). Toutefois, conformément à l'article 184 de la directive n° 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de la TVA, la déduction initialement opérée doit être régularisée lorsqu'elle est supérieure ou inférieure à celle que l'assujetti était en droit d'opérer. Par ailleurs, en application des dispositions du 2° du 2 du II de l'article 257 du code général des impôts (CGI), sont assimilées à des prestations de services effectuées à titre onéreux les prestations de services à titre gratuit effectuées par l'assujetti pour ses besoins privés ou pour ceux de son personnel ou, plus généralement, à des fins étrangères à son entreprise. Au cas particulier évoqué par la question, dans l'attente de leur démolition ou de leur restructuration suivie de leur vente, des propriétaires d'immeubles sont amenés à mettre des locaux à disposition gratuite auprès d'occupants (associations, artistes, personnes morales de droit public etc), ces derniers pouvant prendre à leur charge tout ou partie des charges dites locatives. Les propriétaires évitent, à cette occasion, de supporter des frais de gardiennage. Dans un tel contexte, la mise à disposition temporaire d'immeubles ou de fractions d'immeubles par un assujetti à titre gratuit n'est pas de nature à remettre en cause la déduction initialement opérée dès lors que ces immeubles restent affectés à une activité de revente soumise à la TVA. En effet, la mise à disposition de l'immeuble dans l'attente de sa démolition ou de sa restructuration ne caractérise pas la désaffectation définitive du bien à la réalisation d'opérations taxables (CE, 9 octobre 2019, n° 418100). En outre, dès lors que dans la situation décrite, les occupants sont amenés à assumer la charge financière de certaines dépenses qui incomberaient normalement au propriétaire de l'immeuble et/ou que ces opérations sont, compte tenu de la qualité de leurs occupants (artistes, associations, services publics), susceptibles de donner lieu à des actions de communication valorisant l'image ou la renommée de l'entreprise, il doit être considéré que ces mises à dispositions ne sont pas effectuées à des fins étrangères à celles de l'entreprise et qu'elles ne donnent pas lieu à la taxation d'une prestation de service à soi-même. Enfin, aux fins d'application du mécanisme d'assimilation prévu par le 3 du IV de l'article 207 de l'annexe II au CGI, il est confirmé que cette utilisation de l'immeuble opérée à des fins non étrangères à l'entreprise constitue une opération relevant d'une activité économique mentionnée à l'article 256 A du CGI au sens de l'article 207, IV-3 de l'annexe II au même code.