



17ème législature

Question N° : 2553	De Mme Véronique Louwagie (Droite Républicaine - Orne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et industrie		Ministère attributaire > Comptes publics
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse >DMTO - engagement de construire - art. 1594-0 G, A du CGI	Analyse > DMTO - engagement de construire - art. 1594-0 G, A du CGI.
Question publiée au JO le : 03/12/2024 Date de changement d'attribution : 24/12/2024		

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'engagement de construire prévue à l'article 1594-0 G, A du code général des impôts (CGI). Aux termes de cet article : « Sous réserve de l'article 691 bis, sont exonérés de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement : I.- Les acquisitions d'immeubles réalisées par une personne assujettie au sens de l'article 256 A, lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement, pris par l'acquéreur, d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé. II.- Cette exonération est subordonnée à la condition que l'acquéreur justifie à l'expiration du délai de quatre ans, sauf application du IV, de l'exécution des travaux prévus au I ». En ce qui concerne la justification de l'exécution des travaux, l'article 266 bis de l'annexe III au CGI précise que « I. - La justification de l'exécution des travaux prévus au I du A de l'article 1594-0 G du [CGI] résulte : 1° Dans les cas indiqués au I de l'article 244 de l'annexe II au même code, du dépôt de la déclaration spéciale qui y est mentionnée [déclaration n° 940] ; 2° Dans les autres cas, du dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux et de la conformité des travaux de construction ou d'aménagement au permis délivré ou de la déclaration préalable, mentionnée à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme [DAACT] ». Enfin, s'agissant des travaux permettant de remplir un engagement de construire, les commentaires publiés au BOI-ENR-DMTOI-10-40 au § 230 admettent que : « Lorsque les travaux auxquels s'est engagé l'acquéreur ne donnent pas lieu à l'application du taux réduit de TVA prévu à l'article 279-0 bis du CGI, il demeure admis que dans la situation où tous les planchers de l'immeuble contribuent à la résistance ou à la solidité de l'ouvrage, on considère pour l'application du II du A de l'article 1594-0 G du CGI que l'ensemble des éléments de second œuvre ont été rendus à l'état neuf si chacun des cinq autres éléments mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI a été rendu à l'état neuf dans une proportion au moins égale aux deux tiers ». Ces dispositions soulèvent des difficultés pratiques s'agissant des opérations de restructuration d'un immeuble existant, (i) lorsque les travaux qui permettent de remplir l'engagement de construire en application de l'article 1594-0 G, A-I ou des commentaires publiés précités, ne conduisent ni au dépôt d'une déclaration n° 940 (le maître de l'ouvrage est 100 % récupérateur de TVA) ni à celui d'une DAACT (aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire pour effectuer les travaux) (e.g. remise à neuf des fondations, remise à neuf du second œuvre lorsque les huisseries extérieures sont remplacées à l'identique) ou (ii) lorsque les travaux qui permettent de remplir l'engagement de construire, appréciés globalement à la fin du délai imparti par l'article 1594-0 G, A-I du CGI, sont achevés après le dépôt d'une DAACT, celle-ci ne concernant qu'une partie seulement des travaux. Ce dernier cas se présente notamment en cas rénovation en milieu occupé s'étalant sur plusieurs années, débutant par un ravalement de façades. Dans ce contexte, elle lui demande de bien vouloir préciser les justifications



qui pourraient être apportées et notamment si une attestation envoyée par le maître de l'ouvrage à son service gestionnaire pourrait constituer une justification au sens de l'article 1594-0 G, A-II du CGI.