



## 17ème législature

<b>Question N° : 718</b>	<b>De Mme Véronique Louwagie ( Droite Républicaine - Orne )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Économie, finances et industrie		<b>Ministère attributaire</b> > Économie, finances et industrie
<b>Rubrique</b> >taxe sur la valeur ajoutée	<b>Tête d'analyse</b> >TVA - dispense de TVA - article 257 bis du CGI	<b>Analyse</b> > TVA - dispense de TVA - article 257 bis du CGI.
Question publiée au JO le : <b>08/10/2024</b>		

### 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'article 257 bis du code général des impôts (CGI). Aux termes de cet article, « 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 ». En matière immobilière, le rescrit publié RES N° 2006/58 (TCA) du 26 décembre 2006 (BOI-TVA-DED-60-20-10-20180103) précise que « la cession d'un immeuble inscrit à l'actif immobilisé d'une entreprise qui l'avait affecté à la réalisation d'une activité de location immobilière (immeubles non destinés à la revente), avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours, doit être regardée comme intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens puisque, dans cette hypothèse, la transmission en cause s'inscrit dans une logique de transmission d'entreprise ». Cet article soulève des difficultés d'application s'agissant des immeubles intégralement loués mais dont une partie seulement des loyers est soumise à la TVA, de plein droit ou sur option (e.g. immeubles comprenant des bureaux, des locaux commerciaux et des locaux d'habitation). Ainsi que le rappellent les commentaires publiés au BOFIP sous la référence BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20221025, au § 50, la dispense de TVA doit être appliquée dans une situation où les parties sont des redevables partielles au titre de l'universalité transmise. En revanche, le BOFIP n'apporte aucune précision s'agissant du calcul du coefficient de taxation forfaitaire des parties à la transmission, s'agissant de l'année de la cession lorsque la cession intervient en cours d'année. Dans ce contexte, elle lui demande de bien vouloir préciser les modalités de calcul du coefficient de taxation forfaitaire du vendeur et de l'acquéreur au titre de cette année, le sort des prorata de loyers reversés par le vendeur à l'acquéreur et la détermination des régularisations annuelles auxquelles les parties sont tenues au titre de l'année de la vente. À cet égard, il est rappelé que lorsque des franchises de loyers sont accordées au titre d'une partie de l'année de cession de l'immeuble, le coefficient de taxation forfaitaire peut varier fortement selon les réponses apportées aux questions posées. Le *timing* de perception des loyers peut également avoir un impact significatif.