



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droits de mutation

Question écrite n° 58040

Texte de la question

M. Jean Valleix attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les incertitudes concernant le régime fiscal de la vente d'un immeuble bâti construit par fractions successives avec une partie achevée depuis moins de cinq ans. Il lui demande de bien vouloir résoudre la contradiction qui semble exister entre les précisions fournies par une instruction du 24 juin 1999 (BOI 8A-6-99) qui, au paragraphe n° 18, écarte la ventilation pour la réintroduire au paragraphe n° 19 et une instruction du 12 avril 2000 (BOI A-1-00) qui analyse et commente deux arrêts de la Cour de cassation se référant au critère de la prépondérance. Plus généralement, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si ce critère qui contribue à appliquer un régime fiscal unique doit être réservé aux mutations de terrains à bâtir et biens assimilés, ou s'il concerne également les immeubles bâtis agrandis, surélevés ou complétés par des annexes telles que piscine ou garage. En cas d'agrandissement et de surélévation, il souhaiterait savoir s'il y a lieu d'appliquer le critère de la prépondérance en fonction des surfaces réelles ou s'il faut retenir des surfaces pondérées, et dans l'hypothèse de construction d'annexes, si ces dernières suivent nécessairement le régime du bâtiment principal.

Texte de la réponse

L'instruction 8 A-1-00 du 12 avril 2000 analyse deux arrêts de la Cour de cassation selon lesquels, pour être regardés comme des opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles au sens de l'article 257-7/ du code général des impôts, les travaux entrepris sur des immeubles existants doivent soit avoir eu pour effet d'apporter une modification importante à leur gros oeuvre ou d'accroître leur volume ou leur surface, soit avoir consisté en des aménagements internes qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction. La nature et l'importance des travaux réalisés doivent être appréciées au regard de l'immeuble existant pris dans son entier. Lorsque l'analyse de ces travaux conduit à qualifier l'immeuble rénové d'immeuble neuf, la première mutation dans les cinq ans de l'achèvement des travaux de construction est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Les nouveaux locaux en surélévation ou les additions de construction qui, le cas échéant, ont été réalisés sont également soumis à la taxe, dans les mêmes conditions. En revanche, lorsque l'immeuble rénové ne peut être considéré comme une construction neuve, ce sont les règles précisées par l'instruction 8 A-6-99 du 24 juin 1999 qui s'appliquent en présence de nouveaux locaux en surélévation ou d'additions de construction : en cas de première mutation dans les cinq ans de l'achèvement des nouveaux locaux, il y a lieu de procéder à la ventilation du prix de vente pour déterminer la quote-part de ce prix afférente à la construction neuve (achevée depuis moins de cinq ans) et à son terrain d'assiette qui doit être, par nature, soumise à la TVA conformément à l'article 257-7/ déjà cité et la fraction soumise aux droits de mutation qui se rapporte au bâtiment ancien et au terrain d'assiette y afférent (cf. annexe III de l'instruction 8 A-6-99). Cette répartition doit tenir compte notamment de l'importance respective, mesurée selon les mêmes critères de surface (surface hors oeuvre brute, par exemple), des constructions neuves et anciennes, sans que cette répartition ait d'incidence sur le principe de l'application de régimes différents aux deux types de constructions. Lors d'une vente intervenant dans les cinq ans de l'achèvement des constructions neuves (local d'habitation, garage, piscine...), le régime applicable à ces dernières est donc nécessairement différent de celui qui

s'applique à l'immeuble ancien. Ces dispositions sont conformes à l'article 257-7/ du CGI, selon lequel les ventes d'immeubles sont soumises à la TVA, à l'exception de celles portant sur des immeubles ou parties d'immeubles qui sont achevés depuis plus de cinq ans ou qui, dans les cinq ans de cet achèvement, ont déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens. Cela étant, seule la communication des circonstances de l'espèce permettrait à l'administration de se prononcer en connaissance de cause.

Données clés

Auteur : [M. Jean Valleix](#)

Circonscription : Gironde (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58040

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 19 février 2001, page 1045

Réponse publiée le : 16 juillet 2001, page 4110