



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement

Question écrite n° 19286

Texte de la question

M. François Vannson attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi sur les difficultés que présentent les cessions par ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) en matière de règlement de la TVA. Selon l'article 269-1c du CGI, « le fait générateur de la taxe se produit [...] pour les mutations à titre onéreux [...] à la date de l'acte qui constate l'opération ou, à défaut au moment du transfert de propriété ». Ainsi, pour un immeuble, l'acte authentique passé devant notaire opère le transfert de propriété du vendeur au profit de l'acheteur. Ce principe crée une difficulté dans le cadre des VEFA dans la mesure où la vente porte sur des lots qui n'existent que sur plans. Le vendeur est alors collecteur de TVA pour un montant calculé sur le prix de vente définitif du bien tandis que le vendeur n'obtiendra qu'une fraction du prix de vente, conformément à l'article R. 261-14 du code de la construction. Il ressort de l'application de ce principe que le vendeur opère une avance de TVA à l'État au détriment de sa propre trésorerie. Si l'article 252, annexe II, du CGI permet au vendeur de s'acquitter de la TVA au fur et à mesure des encaissements, ce régime reste subordonné à une demande préalable auprès de l'administration fiscale, qui exige la présentation de garanties souvent très onéreuses. En contradiction avec l'administration fiscale, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rendu un arrêt (CAA Bordeaux, 3e, 4 avril 2006, n° 02-880, SNC SAE Immobilier Centre) par lequel elle estime que le fait générateur et l'exigibilité de la TVA interviennent non pas à la date de l'acte qui constate l'opération, mais à l'expiration des périodes auxquelles se rapportent les paiements successifs liées à l'avancement des travaux. Or, malgré cette évolution de jurisprudence, l'administration fiscale n'a pas modifié ses pratiques et les paiements sur les encaissements restent subordonnés à une demande accompagnée de la présentation de garanties. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer si elle envisage de donner instruction aux services fiscaux d'appliquer cette décision de justice.

Texte de la réponse

Selon les dispositions du c du 1 et du a du 2 de l'article 269 du code général des impôts (CGI) pour les mutations à titre onéreux ou les apports en société de biens immeubles entrant dans le champ d'application du 7° de l'article 257 du CGI, le fait générateur et l'exigibilité de la TVA se produisent au jour de l'acte ou, à défaut, au moment du transfert de propriété. Ces dispositions s'appliquent notamment aux ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement et aux ventes à terme. Il est cependant prévu un régime optionnel de paiement aux encaissements, codifié à l'article 252 de l'annexe II au CGI, aux termes duquel, lorsque le règlement du prix se fait par acomptes, en cas de VEFA et de ventes à terme, le paiement de la taxe peut se faire au fur et à mesure de leur encaissement, sous réserve que des garanties soient présentées auprès de l'administration fiscale. La portée de cette règle de présentation des garanties doit être relativisée, dans la mesure où la doctrine administrative admet que les redevables habituels qui remplissent régulièrement leurs obligations fiscales en sont dispensés, de même que les nouveaux redevables dont la solvabilité est notoire (DB 8 A1561 n° 14). Par ailleurs, le juge a considéré que les ouvrages à construire dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ne pouvaient pas être considérés comme livrés dès la date à laquelle l'acte de vente est conclu et qu'en conséquence, le fait générateur et l'exigibilité de la TVA devaient intervenir, non pas à la date de l'acte qui

constate l'opération, mais à l'expiration des périodes auxquelles se rapportent les paiements successifs liés à l'avancement des travaux. Cette problématique, qui est bien identifiée, devrait pouvoir trouver une solution dès qu'un support législatif approprié le permettra.

Données clés

Auteur : [M. François Vannson](#)

Circonscription : Vosges (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19286

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie, finances et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 mars 2008, page 2207

Réponse publiée le : 26 août 2008, page 7350