



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 45814

Texte de la question

Mme Martine Martinel attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur les conditions d'application des règles de déduction de la TVA, prévues par l'article 271-I du CGI, en cas de cession d'immeuble entrant dans le champ d'application de l'article 257-7° du CGI, lorsque ces immeubles sont donnés en location par des professionnels de l'immobilier (promoteurs, marchands de biens) qui ont construit ou acquis ces immeubles en vue de la vente. Dans l'instruction du 31 juillet 2001, 3 A-9-01, il est précisé que « Jusqu'à la date d'expiration du délai de cinq ans suivant l'achèvement de ces immeubles, la réalisation ou non d'opérations de location n'a aucune incidence sur les droits à déduction exercés au titre de la construction ou de l'acquisition de ces immeubles. En effet, ces biens immobiliers ont, en tout état de cause, pour vocation durant cette période, à donner lieu à une opération de vente imposée à la TVA sur le fondement de l'article 257-7° du CGI. » Toutefois, on peut s'interroger sur l'interprétation que les services fiscaux pourraient être amenés à faire de cette doctrine, dans l'hypothèse où le professionnel de l'immobilier ayant construit ou ayant acquis des immeubles destinés à l'habitation, envisagerait une location systématique avant toute opération de vente, celle-ci demeurant toutefois la finalité d'une location qui n'aurait pour seul but que de permettre à des candidats acquéreurs d'essayer le bien avant de l'acheter, et de disposer d'un délai suffisant pour trouver les financements de cet achat. Aussi, elle lui demande de lui préciser son analyse et notamment de bien vouloir indiquer si cette phase préalable de location serait susceptible de remettre en cause ou de différer la déduction de la TVA exercée au titre de la construction ou de l'acquisition. Elle lui demande également de lui préciser si cette manière de procéder serait un obstacle à ce que des demandes de remboursement de crédit de taxe soient exercées lorsque par ailleurs les conditions de déduction prévues aux articles 242-OA et suivants de l'annexe II au CGI seraient remplies. Elle lui demande enfin de confirmer si les nouvelles modalités de remboursement de crédit de TVA (remboursement mensuel) seraient applicables, mutatis mutandis, aux opérations de construction ou d'acquisition sus-décrites.

Texte de la réponse

Les professionnels de l'immobilier (promoteurs, marchands de biens) qui ont construit ou acheté des immeubles en vue de les vendre (immeubles détenus en stock) peuvent être amenés à les donner en location dans l'attente de trouver des acquéreurs. Dès lors que la cession de l'immeuble intervient avant la date d'expiration du délai de cinq ans suivant son achèvement, son utilisation pour la réalisation d'opérations de location pendant ce délai ne saurait constituer un obstacle à l'exercice du droit à déduction de la TVA ayant grevé sa construction ou son acquisition. En effet, durant cette période, ces immeubles demeurent affectés à une opération de cession soumise à la TVA sur le fondement de l'article 257 (7°) du code général des impôts (CGI). Au demeurant, la circonstance que la location des locaux en cause serait, en tout ou partie, exonérée de TVA sur le fondement des dispositions de l'article 261 D du même code (par exemple, si les locaux sont constitués de locaux nus à usage d'habitation), reste sans incidence sur cette analyse. Dès lors, il est confirmé que le professionnel est en droit d'opérer la déduction de l'intégralité de la taxe afférente à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ce droit à déduction pouvant être exercé par voie de remboursement dans les conditions prévues par les

articles 242-0 A à 242-0 K de l'annexe II du CGI. Depuis l'entrée en vigueur du décret no 2009-109 du 29 janvier 2009, il peut notamment bénéficier de tels remboursements selon une périodicité mensuelle s'il est soumis au régime normal d'imposition dans les conditions et selon les modalités décrites.

Données clés

Auteur : [Mme Martine Martinel](#)

Circonscription : Haute-Garonne (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45814

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et fonction publique

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2009, page 2978

Réponse publiée le : 13 juillet 2010, page 7863