



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

assujettissement

Question écrite n° 19194

Texte de la question

M. Christophe Bouillon attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la conséquence de l'abrogation du a du 2° du 3 du I de l'article 257 du code général des impôts pour les acquéreurs de biens immobiliers. Du fait de la jurisprudence communautaire et de la directive « TVA », les livraisons d'immeubles neufs acquis comme des immeubles à construire par le cédant n'agissant pas en qualité d'assujetti ne sont plus soumises à la TVA. En conséquence, du fait de cette suppression de TVA, l'acquéreur paiera, en principe, les droits de mutation à titre onéreux au taux de droit commun de 5,090006 %. L'application de ce principe pose pourtant un certain nombre de difficultés aux acquéreurs ayant signé un compromis de vente avant l'abrogation du a du 2° du 3 du I de l'article 257 du code général des impôts. Ceux-ci se voient en effet désormais contraints de réunir plusieurs milliers d'euros, en un laps de temps relativement court, afin d'acquitter ces droits de mutation. Aussi et au vu de ces difficultés existantes pour de nombreux acquéreurs, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si des mesures transitoires ou de tolérance sont à l'étude.

Texte de la réponse

L'article 64 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 a abrogé le a du 2° du 3 du I de l'article 257 du code général des impôts (CGI), qui prévoyait la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) des livraisons d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans, réalisées hors d'une activité économique, par toute personne, dès lors assujettie à la TVA à ce titre, lorsque le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire afin de se conformer à la récente jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. Cette suppression a pris effet le 31 décembre 2012. Toutefois, pour ne pas remettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours à cette date, il est admis que les cessions qui interviennent postérieurement au 31 décembre 2012 mais qui avaient fait l'objet d'une promesse de vente avant cette date demeurent soumises à la TVA et, corrélativement, aux droits de mutation au taux prévu à l'article 1594 F quinquies du CGI. Il est précisé que la preuve de la date de cette promesse de vente peut être apportée par tous moyens. Cette tolérance figure au bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOFIP-impôts) référencé BOI-TVA-IMM-10-10-20-20130123. Bien évidemment cette tolérance peut être écartée par les parties au profit des règles résultant des modifications entrées en vigueur au 31 décembre 2012.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Bouillon](#)

Circonscription : Seine-Maritime (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19194

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1736

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3579