



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

TVA, nue-propriété et usufruit - Pour une meilleure articulation juridique

Question écrite n° 17425

Texte de la question

M. Éric Pauget appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la possibilité pour les nus-proprétaires de transférer à l'usufruitier la TVA ayant grevé leur acquisition. L'instruction publiée au BOI-TVA-IMM-10-30 n° 190 et 200 précise que lorsque la nue-propriété constitue une immobilisation chez son propriétaire de même que l'usufruit pour son bénéficiaire, le nu-proprétaire peut transmettre le droit à déduction dont il est privé au bénéfice de l'usufruitier, dès lors que ce dernier utilise le bien pour des opérations ouvrant droit à déduction. Prise au pied de la lettre, la doctrine susvisée semble n'autoriser le transfert du droit à déduction que si le nu-proprétaire a lui-même procédé au démembrement, cédé l'usufruit à un tiers et conservé la nue-propriété. Toutefois, il semble logique d'assurer un régime de transfert de TVA identique lorsque le démembrement de propriété est réalisé par le promoteur qui vend l'immeuble. Dès lors, il lui demande de confirmer que le nu-proprétaire peut transférer à l'usufruitier la TVA ayant grevé l'acquisition de la nue-propriété même dans l'hypothèse où le démembrement de propriété est opéré dès l'origine par la société de construction-vente qui a construit l'immeuble.

Texte de la réponse

Conformément au paragraphe 190 du bulletin officiel des finances publiques - impôts référencé BOI-TVA-IMM-10-30, lorsque la propriété d'un immeuble donne lieu à un démembrement en raison de la cession à un tiers de l'usufruit ou de la nue-propriété, la nue-propriété doit être regardée comme n'étant pas affectée à une activité économique imposable. Cette situation est exclusive de l'exercice du droit à déduction de la TVA afférente à la valeur de ce droit. Ainsi, la TVA grevant l'acquisition de la nue-propriété de l'immeuble n'est pas déductible par le nu-proprétaire. Pour autant, la doctrine fiscale admet que le nu-proprétaire puisse transférer à l'usufruitier le droit à déduction de la TVA grevant la nue-propriété, sous réserve du respect de certaines conditions. Ces commentaires ont également, dans un souci de neutralité, vocation à s'appliquer aux démembrements de propriété intervenant ab initio sous réserve bien entendu que les conditions de fond pour sa mise en œuvre soient réunies. À cet égard, il importe que le nouveau nu-proprétaire ait lui-même la qualité d'assujéti à la TVA, que le droit réel que constitue la nue-propriété soit immobilisé chez son propriétaire, et enfin, que l'usufruitier, qui doit également immobiliser ses droits portant sur l'usufruit de l'immeuble, utilise ce dernier pour les besoins d'opérations ouvrant droit à déduction.

Données clés

Auteur : [M. Éric Pauget](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17425

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 février 2019](#), page 1788

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2019](#), page 3022