



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Article 257 bis du CGI - dispense de TVA

Question écrite n° 35808

### Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur les conditions d'application de l'article 257 *bis* du code général des impôts (CGI). Ces dispositions, qui sont d'une grande utilité pratique pour l'ensemble des assujettis, soulèvent des difficultés d'application dans le secteur hôtelier. Dans ce contexte, il lui demande de bien vouloir préciser, y compris pour les opérations passées et les opérations en cours, si la dispense s'applique lorsqu'un immeuble loué dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier soumis à la TVA est cédé par le crédit-bailleur à son crédit-preneur, exploitant hôtelier, ce dernier continuant à affecter l'immeuble transmis à la réalisation de l'activité locative soumise à la TVA que constitue l'exploitation du fonds hôtelier (CJCE 12 février 1998, C-346/95, Elisabeth Blasi) et si le fait qu'une partie des locaux soit affectée par le crédit-preneur à une activité de restauration, de séminaires ou encore de bien-être (spa) est sans incidence sur l'application de la dispense.

### Texte de la réponse

L'article 257 bis du code général des impôts (CGI) dispense de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et les prestations de services lorsqu'elles sont réalisées entre redevables de la taxe à l'occasion de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens. Cet article transpose la faculté offerte par les articles 19 et 29 de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de TVA permettant aux États membres de ne pas exiger l'imposition à la TVA des cessions de biens et des prestations de services réalisées dans le cadre de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens dès lors que le bénéficiaire continue la personne du cédant, tout en les autorisant à prendre, le cas échéant, les dispositions nécessaires pour éviter des distorsions de concurrence dans le cas où le bénéficiaire n'est pas un assujetti total. La notion de « transmission à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens » doit être interprétée à la lumière de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE, 19 décembre 2018, affaire C-17/18, « Virgil Mailat »). Elle concerne « le transfert d'un fonds de commerce ou d'une partie autonome d'une entreprise, comprenant des éléments corporels et, le cas échéant, incorporels qui, ensemble, constituent une entreprise ou une partie d'une entreprise susceptible de poursuivre une activité économique autonome, mais qu'elle ne couvre pas la simple cession de biens, telle que la vente d'un stock de produits ». Cette notion ne couvre pas les transferts de biens et de services réalisés au profit d'une personne qui n'entend pas exploiter l'universalité ainsi transmise mais simplement liquider immédiatement l'activité concernée. Il en est ainsi de la simple cession de biens, telle que la vente d'un stock de produits ou de la vente isolée d'un bien immobilisé en dehors de toute opération de transmission d'entreprise ou de restructuration (bulletin officiel des finances publiques-impôts, BOFiP-I, référencé BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10, § 10). Partant, la dispense de taxation ou de régularisation s'applique en cas de cession d'un immeuble inscrit à l'actif immobilisé d'une entreprise qui l'avait affecté à la réalisation d'une activité de location soumise à la TVA, avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours par le cessionnaire (BOFiP-I référencé BOI-TVA-DED-60-20-10, § 282). En revanche, l'acquisition

d'un immeuble par l'exploitant d'une activité d'hôtellerie qu'il prenait précédemment en location en crédit-bail ne s'inscrit pas dans le cadre du transfert d'une universalité totale ou partielle. En l'occurrence, il s'agit de la simple acquisition d'une immobilisation affectée à son activité préexistante d'exploitant hôtelier. Dans ces conditions, la dispense de taxation ou de régularisation prévue par les dispositions de l'article 257 bis du CGI ne trouve pas à s'appliquer chez le cédant.

## Données clés

**Auteur :** [M. Romain Grau](#)

**Circonscription :** Pyrénées-Orientales (1<sup>re</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 35808

**Rubrique :** Hôtellerie et restauration

**Ministère interrogé :** [Économie, finances et relance](#)

**Ministère attributaire :** [Économie, finances et relance](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [26 janvier 2021](#), page 598

**Réponse publiée au JO le :** [5 avril 2022](#), page 2249