



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 17ème législature

### TVA : droits à déduction - Immeubles en stock

Question écrite n° 11225

#### Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur l'article 271, 1 du CGI et les articles 205 à 209 de l'annexe II au CGI. Ces articles soulèvent des difficultés d'application s'agissant des immeubles inscrits en stock (marchands de biens et promoteurs) notamment en raison de la règle de l'annualité du coefficient de taxation forfaitaire / unique et de l'impossibilité d'opter à la TVA en application de l'article 260, 5° *bis* lors de l'acquisition de l'immeuble (CE 27-11-2020 n° 426091). Elle lui demande tout d'abord de bien vouloir préciser si les éventuels loyers perçus par ces opérateurs ne sont pas à prendre en considération pour la détermination des droits à déduction de la TVA (CE 27-11-2020 n° 426091 et CE 9-10-1992 n° 82144) sauf en ce qui concerne la TVA grevant les dépenses non immobilisées et régulièrement comptabilisées en classe 6 qui sont engagées en vue de la location ou de l'utilisation de l'immeuble (BOI-TVA-IMM-10-30-20210317 § 100) et le régime de l'assimilation prévue à l'article 207, IV-3 de l'annexe II au CGI ainsi qu'il a déjà été commenté dans une réponse en date du 27 juin 2023 et au BOI-TVA-IMM-10-30-20210317 § 300 et s. En ce qui concerne la TVA grevant les dépenses comptabilisées en stock (ex : TVA d'acquisition, frais d'acquisition, études et travaux), elle lui demande de bien vouloir préciser les règles permettant de déterminer le quantum de la TVA déductible et le timing de la déduction de la TVA lorsqu'une opération comprend la rénovation d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans (ex : travaux ne conduisant pas à un immeuble neuf au sens de l'article 257, I-2-2° du CGI) et une construction nouvelle (ex : extension, surélévation, construction d'un second bâtiment), étant précisé que, de manière classique, les premières dépenses peuvent être engagées au cours d'une année N et que la ou les premières reventes (revente en bloc ou à la découpe) interviendront uniquement à compter de N+1. Dans le cadre de l'option prévue à l'article 260, 5° *bis* du CGI, la revente de la partie rénovée peut être totalement soumise à la TVA (ex : vente d'un immeuble de bureau) ou seulement partiellement (vente d'un immeuble mixte comprenant de l'habitation, du bureau ou des commerces) (BOI-TVA-IMM-10-30-20210317 § 170 s'agissant d'une vente en bloc). La revente à la découpe peut s'étaler sur plusieurs années et donner lieu, le cas échéant, à des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou des ventes d'immeuble à rénover (VIR). Elle lui demande enfin de préciser les règles de déduction s'agissant de la TVA grevant les frais généraux (ex : expertise-comptable) étant précisé que certaines années et notamment en année N, la structure qui porte l'opération peut n'avoir aucun chiffre d'affaires (ou éventuellement uniquement des loyers qui peuvent n'être que partiellement soumis à la TVA). Il est à cet égard précisé que certaines dépenses peuvent être « affectées » (article 207, III-1 et 2 de l'annexe II au CGI) mais que d'autres sont nécessairement mixtes en raison soit de la rédaction des contrats et des factures correspondantes (ex : marché unique et facture globale) soit de la nature même de la dépense (ex : ravalement de façade BOI-TVA-AU-40-20240221 § 260). Par ailleurs, par souci de simplification, les opérateurs peuvent souhaiter appliquer un coefficient de taxation unique à l'ensemble des dépenses (article 206, V-1-2° de l'annexe II au CGI) sous réserve d'être, chaque année, des redevables partiels (CE 11-12-2020 n° 427136), ce qui n'est pas nécessairement évident tous les ans (ex : absence de vente, ventes exclusivement taxées ou exonérées, ou encore perception uniquement de loyers si ceux-ci ne sont pas à prendre en considération). Elle souhaite connaître sa position sur ce sujet.

#### Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

**Circonscription** : Orne (2<sup>e</sup> circonscription) - Droite Républicaine

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 11225

**Rubrique** : Taxe sur la valeur ajoutée

**Ministère interrogé** : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

**Ministère attributaire** : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [25 novembre 2025](#), page 9417