



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

TVA baux constitutifs de droits réels maintien de l'option art. 260, 5° CGI

Question écrite n° 17625

Texte de la question

M. Thierry Liger appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur le régime de l'option pour le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable aux baux constitutifs de droits réels immobiliers, à la suite de la recodification des dispositions relatives à la TVA au sein du code des impositions sur les biens et services (CIBS) opérée par l'ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025, telle que modifiée par l'ordonnance n° 2026-671 du 27 juillet 2026. Sous l'empire du code général des impôts (CGI), les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel, notamment le bail à construction et le bail emphytéotique, sont exonérées de TVA en application du 1° bis de l'article 261 D du CGI. Le bailleur peut toutefois soumettre ces opérations à la TVA sur option, en application du 5° de l'article 260 du CGI, qui vise expressément « les personnes qui consentent un bail visé au 1° bis de l'article 261 D ». Cette faculté d'option est ouverte quelle que soit la nature de l'immeuble objet du bail, y compris lorsqu'il s'agit de locaux à usage d'habitation. La doctrine administrative (BOI-TVA-IMM-10-10-20-20170802, § 90 et suivants) confirme que l'exonération, comme l'option, s'applique tant à la constitution du droit au profit du preneur qu'aux loyers stipulés au contrat. Le CIBS ne reprend pas de disposition consacrée de manière autonome aux baux constitutifs de droits réels. La location résultant d'un tel bail serait, à compter du 1er janvier 2027, qualifiée de prestation de services (art. L. 211-48 du CIBS, qui vise la location « y compris lorsque ce droit résulte de la constitution d'un droit réel ») et son régime paraît devoir être recherché, selon la nature du bien, parmi les exonérations dérogatoires prévues aux articles L. 231-21 et s. (locations de logements), L. 231-28 (terrains non aménagés et locaux nus) et L. 231-30 (biens à usage agricole) du CIBS. Or si l'option prévue à l'article L. 231-27 du CIBS permet d'écarter l'exonération des locations de terrains non aménagés et de locaux nus (actuel art. 260, 2° du CGI), aucune disposition ne reprend expressément l'option spécifique de l'actuel article 260, 5° du CGI. Il pourrait dès lors être soutenu que les baux constitutifs de droits réels portant sur des logements ou des biens immeubles destinés à être utilisés comme logement (art. L. 231-26), désormais rattachés à l'exonération des locations de logements (art. L. 231-21), ne pourraient plus être soumis à la TVA sur option. Une telle lecture serait contraire à l'intention du législateur, la recodification ayant été opérée à droit constant. Il lui demande, dans ces conditions, de bien vouloir confirmer que, à droit constant, les baux constitutifs de droits réels feront l'objet d'une exonération dérogatoire spécifique et que la faculté pour le bailleur d'un bail constitutif de droits réels de soumettre ces opérations à la TVA sur option sera maintenue sous l'empire du CIBS, quelle que soit la nature du bien objet du bail, y compris lorsque celui-ci porte sur des logements ou des biens immeubles destinés à être utilisés comme logement et de préciser le fondement au titre duquel cette option s'exercera.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Liger](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17625

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(s)

Question publiée au JO le : [4 août 2026](#), page 7254