



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

TVA et DMTO : qualification des travaux portant sur des immeubles existants

Question écrite n° 6798

Texte de la question

M. Thierry Liger attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur l'article 257, I-2-2° du code général des impôts (CGI). Cet article définit les immeubles qui sont considérés comme des immeubles neufs à la suite de travaux qui portent sur un immeuble existant. Ces dispositions soulèvent des difficultés pratiques dans la mesure où les commentaires publiés au BOFIP le 29 septembre 2014 sous les références BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 précisent au § 200 qu'« il convient de considérer les travaux au regard de l'immeuble pris dans son ensemble, y compris les parties ayant donné lieu à de simples travaux d'entretien et d'amélioration. Sont sans incidence à cet égard les circonstances suivantes : les locaux nouvellement aménagés sont affectés à plusieurs occupants ; l'affectation de certaines parties de l'immeuble est modifiée ; l'immeuble est affecté à plusieurs usages ; l'opération immobilière a pour effet de diviser physiquement ou juridiquement un immeuble constituant jusqu'alors une entité unique », alors que cette même référence du BOFIP contient au § 280 un rescrit publié RES n° 2007/34 (TCA) du 9 octobre 2007 qui admet, pour l'application du taux réduit de TVA prévu à l'article 279-0 *bis* du CGI, l'appréciation des travaux portant sur les éléments de second œuvre au niveau d'un lot de copropriété. Cette situation conduit certains services de l'administration fiscale (e.g. SJCF, DGE) à reconnaître le bénéfice de ce rescrit pour l'appréciation de la qualification fiscale des travaux portant sur tout type d'immeuble (e.g. bureaux, commerces), y compris pour des volumes et pour l'ensemble des conséquences qui y sont attachées, en matière de TVA (e.g. régime de la revente de l'immeuble) et de DMTO (i.e. engagement de construire lors de l'acquisition et taux réduit lors de la revente) car il s'agit de la seule manière de pouvoir faire fonctionner rationnellement le critère du second œuvre, alors que le bénéfice de cette tolérance est refusé par d'autres, y compris lorsque la position des premiers leur a été communiquée. Dans ce contexte, il lui demande de bien vouloir préciser que l'appréciation des travaux portant sur des immeubles collectifs, lesquels s'entendent des immeubles qui comprennent au moins deux locaux et dont les charges sont réparties entre au moins deux utilisateurs, peut être effectuée, à titre de tolérance, au niveau de chaque local, le cas échéant, formalisé par un lot de copropriété ou un volume ou encore par un simple état descriptif de division et que l'existence de ces locaux doit être appréciée lors de l'achèvement des travaux en cas de détention (immeuble immobilisé) ou lors de leur revente, le cas échéant, sous la forme de vente d'immeuble à rénover ou de vente en l'état futur d'achèvement (immeuble en stock). Il lui demande également de confirmer que cette appréciation par local concerne l'engagement de construire pris lors de l'acquisition de l'immeuble et les régimes de TVA et de DMTO applicables lors de la revente des locaux, ainsi que l'existence ou la remise à neuf de planchers non structurels (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 § 250), les tolérances concernant l'engagement de construire et le bénéfice du taux réduit de DMTO (BOI-ENR-DMTOI-10-40 § 120 et 230) y compris pour la vérification de l'application du taux réduit de TVA prévu à l'article 279-0 *bis* du CGI et enfin la taxe additionnelle de l'article 1599 *sexies* du CGI.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Liger](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6798

Rubrique : Impôts et taxes

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

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

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 mai 2025