

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-10-10-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

DGFIP

TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Règles générales applicables aux opérations immobilières - Champ d'application - Livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel

Positionnement du document dans le plan :

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée

Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles

Titre 1 : Règles générales applicables aux opérations immobilières

Chapitre 1 : Champ d'application

Section 1 : Livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel

1

Une opération est considérée comme réalisée à titre onéreux, en matière de TVA, lorsqu'il existe un lien direct entre le service rendu ou le bien livré et la contre-valeur reçue (cf. [BOI-TVA-CHAMP-10-10-10](#)). Pour cela, le bénéficiaire de la prestation ou de la livraison doit en retirer un avantage individuel et le niveau de cet avantage doit être en relation avec le prix payé. Tel n'est pas le cas lorsque le prix payé est très inférieur au niveau de l'avantage procuré au bénéficiaire de la livraison, cet avantage reçu en contrepartie pouvant aussi prendre la forme d'engagements, de reprise d'engagements ou de prestations de services.

Dès lors, la cession d'un bien immobilier pour un prix symbolique constitue une opération située hors du champ d'application de la TVA mais reste soumise aux droits de mutation dans les conditions de droit commun. En outre, la TVA supportée en amont par le cédant, notamment au titre de l'acquisition du terrain ou de travaux immobiliers, n'est pas déductible en application de l'[article 271 du CGI](#) (s'agissant de la levée de l'option d'achat au terme d'un contrat de crédit-bail, cf. [BOI-IMM-10-20-10 I-C-2-b-2°-b](#)). Cela étant, une telle opération doit être regardée comme une mutation réalisée à titre onéreux s'il est établi que la contre-valeur reçue par le cédant est constituée en outre par une ou plusieurs sommes versées par un tiers et présentant les caractéristiques d'une subvention complément de prix.

10

Si les livraisons d'immeubles réalisées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel entrent dans le champ d'application de la TVA, certaines de ces livraisons sont taxables de plein droit alors que d'autres sont exonérées mais peuvent être soumises à la taxe sur option. Certaines situations particulières peuvent résulter de la juxtaposition, dans une même mutation, d'immeubles ou de droits immobiliers relevant de qualifications fiscales différentes.

20

Dans la présente section, seront étudiées :

- des précisions relatives à la notion d'assujetti (Sous-section 1 cf. [BOI-TVA-IMM-10-10-10-10](#)) ;
- les livraisons d'immeubles imposables de plein droit (Sous-section 2 cf. [BOI-TVA-IMM-10-10-10-20](#)) ;
- les livraisons d'immeubles exonérées avec possibilité d'option pour la taxation (Sous-section 3 cf. [BOI-TVA-IMM-10-10-10-30](#)) ;
- certaines situations particulières (Sous-section 4 cf. [BOI-TVA-IMM-10-10-10-40](#)).