

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-10-20-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Règles générales applicables aux opérations immobilières - Modalités de taxation - Fait générateur, exigibilité et taux

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 2 : Modalités de taxation

Section 2 : Fait générateur, exigibilité et taux

Sommaire :

- I. Fait générateur et exigibilité
 - A. Livraisons d'immeubles et cessions de droits
 - 1. Fait générateur
 - 2. Exigibilité
 - B. Livraison à soi-même
 - 1. Fait générateur
 - a. Livraisons à soi-même d'immeubles
 - b. Livraison à soi-même de travaux immobiliers
 - 2. Exigibilité
 - C. Bail à construction
- II. Taux applicable
 - A. Taux normal
 - B. Taux réduit
 - C. Taux particulier applicable en Corse

I. Fait générateur et exigibilité

A. Livraisons d'immeubles et cessions de droits

1. Fait générateur

1

Le fait générateur de la TVA se produit au moment de la livraison du bien, c'est-à-dire au transfert du pouvoir de disposer d'un bien comme un propriétaire ([a du 1 de l'article 269 du CGI](#)), indépendamment du fait qu'un acte ait été ou non établi et présenté à la formalité.

La détermination du fait générateur peut ainsi être une question de fait, notamment dans le cas de vente d'immeuble à rénover où le fait de savoir si la livraison porte sur l'immeuble achevé après travaux ou s'il y a lieu de distinguer une livraison d'immeuble suivie d'une prestation de travaux immobiliers dépendra des contingences du contrat.

10

Le paiement du prix est sans incidence sur le fait générateur de la taxe. Il importe donc peu que le redevable ait été autorisé à acquitter la taxe au fur et à mesure des encaissements.

2. Exigibilité

20

En règle générale, la taxe est exigible lors de la réalisation du fait générateur.

30

Toutefois, conformément au [a bis du 2 de l'article 269 du CGI](#), pour les livraisons d'immeubles à construire, la taxe est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.

En cas de dation en paiement, dès lors que la livraison des locaux remis en dation relève d'un contrat portant sur un immeuble à construire, l'exigibilité de la taxe due à ce titre intervient à la livraison du terrain qui en constitue la contrepartie.

B. Livraison à soi-même

40

En application de l'[article 244 de l'annexe II au CGI](#), dans le mois qui suit la date du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux prévue par la réglementation relative au permis de construire, le redevable de la livraison à soi-même doit informer par un imprimé spécial ([n° 940](#)) le service compétent de la Direction générale des finances publiques de la date à laquelle est intervenu l'achèvement.

En effet, au sens de cette réglementation, l'achèvement s'entend du dépôt de la déclaration mentionnée à l'[article L 462-1 du code de l'urbanisme](#) qui est réputé intervenir lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective du bâtiment selon sa destination. Les conditions de dépôt de la déclaration sont précisées par l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

1. Fait générateur

a. Livraisons à soi-même d'immeubles

50

En vertu des dispositions du [b du 1 de l'article 269 du CGI](#), le fait générateur de l'imposition se produit, pour les livraisons à soi-même d'immeubles neufs, au moment de la livraison qui intervient lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire.

Quand bien même le redevable viendrait à manquer à ses obligations déclaratives à cet égard, le fait générateur de la livraison à soi-même est réputé néanmoins intervenu dès lors que sont réunies les circonstances de fait qui rendent exigible la déclaration d'achèvement (cf. [article R 600-3 du code de l'urbanisme](#)).

60

Sur la notion d'achèvement des travaux, cf. [CE 19 décembre 1979 n° 13224, SCI La Résidence d'Orléans](#). Ainsi que [réponse n° 14236 Jean-Marie Demange, député](#), JO Assemblée nationale Questions, 10 août 1992 p. 3700.

De fait, les travaux doivent être réputés achevés si la construction est complètement exécutée sur tous les points relevant du permis de construire, si elle est conforme avec les prescriptions de celui-ci et respecte la destination qui y est énoncée.

Ainsi, en règle générale, se confondent dans le temps l'achèvement de la construction, le dépôt de la déclaration requise en cette circonstance et le fait générateur de la livraison.

70

Toutefois, dans le cas où le permis de construire et la déclaration d'achèvement subséquente ne porteraient que sur une construction qui ne serait utilisable pour aucun usage sauf à faire l'objet d'une déclaration d'achèvement ou de conformité complémentaire, il y aurait lieu de considérer qu'aucune livraison d'immeuble neuf n'est intervenue au sens du [a du 1° du 3 du I de l'article 257 du CGI](#) et que les conditions d'intervention du fait générateur de la livraison à soi-même ne sont pas réunies.

80

Dans le cas de la construction d'un groupe d'immeubles, la livraison à soi-même doit être réalisée au fur et à mesure de l'achèvement de chacun des immeubles (cf. [article R 462-2 du code de l'urbanisme](#)).

b. Livraison à soi-même de travaux immobiliers

90

Pour les livraisons à soi-même de travaux immobiliers visés au [b du 1° du 3 du I de l'article 257 du CGI](#) (opérations réalisées dans le cadre de la politique sociale et visées à [l'article 278 sexies du CGI](#)), le fait générateur intervient au moment de l'achèvement de l'ensemble des travaux, conformément aux dispositions du [d du 1 de l'article 269 du CGI](#).

S'agissant des livraisons à soi-même de travaux d'entretien effectués au cours d'un trimestre, le fait générateur de la taxe intervient au dernier jour de chaque trimestre.

100

S'agissant des travaux immobiliers qui concourent à la livraison à soi-même requise en application du [2° du 1 du II de l'article 257 du CGI](#), le fait générateur intervient dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire au moment de l'affectation par le redevable aux besoins de son entreprise de l'immeuble transformé à raison des travaux engagés. En pratique, le résultat n'est pas différent de celui exposé ci-dessus pour les travaux mentionnés au [d du 1 de l'article 269 du CGI](#).

2. Exigibilité

110

Selon le [a du 2 de l'article 269 du CGI](#), la TVA devient exigible lors de la réalisation du fait générateur, soit en principe, lors de la livraison.

120

Toutefois, lorsque la livraison à soi-même intervient sur le fondement du [2° du 1 du II de l'article 257 du CGI](#), l'[article 175 de l'annexe II au CGI](#) dispose que l'exigibilité est reportée à la date de la première utilisation du bien.

C. Bail à construction

130

Le fait générateur du bail à construction intervient dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en l'espèce à la prise d'effet du bail.

140

Pour le bail à construction, le [c bis du 2 de l'article 269 du CGI](#) précise que l'exigibilité de la taxe intervient lors de la conclusion du bail s'agissant de la valeur du droit de reprise visée au [5 de l'article 266 du CGI](#) et, s'il y a lieu, lors de l'encaissement pour les loyers.

II. Taux applicable

A. Taux normal

150

Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles visés à l'[article 257-I du CGI](#) sont soumises au taux normal.

B. Taux réduit

160

En application de l'[article 278 sexies du CGI](#), le taux réduit de TVA est applicable :

- à certaines opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles réalisées dans le cadre de la politique sociale ;
- aux livraisons à soi-même :
 - d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié du taux réduit ;
 - de certains travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.

En outre, l'[article 296 ter du CGI](#) prévoit l'application du taux réduit à certaines opérations réalisées dans les départements d'outre-mer.

C. Taux particulier applicable en Corse

170

Le taux particulier mentionné au [5° du I de l'article 297 du CGI](#) s'applique aux opérations mentionnées au [I de l'article 257 du CGI](#) qui sont réalisées en Corse.