

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**  
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-AVS-40-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

**ENR - Droits dus sur les actes relatifs à la vie des sociétés et assimilés –  
Régimes spéciaux - Opérations assujetties à la TVA**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

ENR - Enregistrement

Droits dus sur les actes relatifs à la vie des sociétés et assimilés

Titre 4 : Régimes spéciaux

Chapitre 1 : Opérations assujetties à la TVA

**Sommaire :**

I. Opérations immobilières

A. Taxe sur la valeur ajoutée

B. Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière

II. Marchandises neuves dépendant d'un fonds de commerce

## **I. Opérations immobilières**

### **A. Taxe sur la valeur ajoutée**

---

#### **1**

Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont passibles de la TVA ([I de l'article 257 du code général des impôts \(CGI\)](#)).

Lorsque les opérations sont réalisées par des assujettis dans le cadre d'une activité économique (qu'il s'agisse ou non de professionnels de l'immobilier), la TVA s'applique de plein droit :

- aux livraisons (apports) de terrains à bâtir ou d'immeubles assimilés à ces terrains par le [I du A de l'article 1594-0 G du CGI](#), quelle que soit la forme de ces apports (apports purs et simples ou à titre onéreux) et le moment auquel ceux-ci interviennent (constitution, augmentation de capital, etc. cf. [BOI-TVA-IMM-10-10-30](#)) ;

- aux livraisons d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une surélévation ou d'un immeuble ayant fait l'objet des travaux définis au [2° du 2 du I de l'article 257 du CGI](#).

**Remarque** : Toutes les cessions réalisées dans les cinq ans de l'achèvement sont soumises à la TVA (auparavant, seule la première cession dans le délai de cinq ans entrait dans le champ d'application de la TVA) ;

- aux livraisons de droits sociaux dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble.

## **B. Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière**

---

### **10**

Les apports de meubles ou d'immeubles, y compris les terrains à bâtir et biens assimilés mentionnés au [I du A de l'article 1594-0 G du CGI](#), entrant dans le champ d'application de la TVA sont :

- s'ils sont effectués lors de la constitution de la société, exonérés de droits d'enregistrement ;
- s'ils sont effectués à l'occasion d'une augmentation de capital, enregistrés moyennant le paiement du droit fixe prévu au [I de l'article 810 du CGI](#).

## **II. Marchandises neuves dépendant d'un fonds de commerce**

### **20**

Les ventes de marchandises neuves corrélatives à la cession ou à l'apport en société d'un fonds de commerce sont exonérées de tout droit proportionnel d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la TVA ou en sont dispensées en application de l'[article 257 bis du CGI \(CGI, art. 723\)](#). Cette disposition est également applicable à l'apport pur et simple en société de marchandises neuves, corrélatif à la cession ou à l'apport à la même société de fonds de commerce dont ces marchandises dépendent.

Il est rappelé que les apports de meubles ou d'immeubles qui entrent dans le champ d'application de la TVA sont :

- s'ils sont effectués lors de la constitution de la société, exonérés de droits d'enregistrement ;
- s'ils sont effectués à l'occasion d'une augmentation de capital, enregistrés moyennant le paiement du droit fixe prévu au [I de l'article 810 du CGI](#).