



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

champ d'application

Question écrite n° 16090

Texte de la question

M. François Goulard demande à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie de bien vouloir lui préciser quelles sont les instructions données à l'administration fiscale en matière de requalification des cessions d'immeubles anciens faisant l'objet de travaux de rénovation. Il constate en effet que les services fiscaux ont tendance à donner une interprétation large à la notion de travaux équivalant à une reconstruction, ce qui conduit à appliquer a posteriori le régime de la TVA au lieu de celui des droits d'enregistrement. Les acquéreurs à qui sont appliqués les redressements sont fréquemment placés dans des situations financières difficiles, alors que leur bonne foi ne peut évidemment pas être mise en doute.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 257-7 du code général des impôts, les mutations de terrains à bâtir ou de biens assimilés à ces terrains par l'article 691-I du code général des impôts sont imposables à la taxe sur la valeur ajoutée. Les immeubles destinés à être remis en état ou à être transformés ne sont pas assimilés à des terrains à bâtir. Toutefois, les mutations d'immeubles anciens sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée lorsque, en raison de l'importance des travaux réalisés ou à effectuer, les immeubles remis en état ou transformés peuvent être considérés comme des immeubles neufs. L'administration peut donc être amenée à imposer à la taxe sur la valeur ajoutée une opération soumise initialement aux droits de mutation. Les circonstances de fait propres à chaque opération sont nécessairement prises en compte afin d'apprécier si la nature et l'ampleur des travaux réalisés concourent effectivement à la production d'un immeuble neuf. L'appréciation de l'administration s'effectue, en tout état de cause, sous le contrôle du juge de l'impôt. A cet égard, la jurisprudence considère que doivent être regardés comme des opérations situées dans le champ d'application de l'article 257-7 précité les travaux entrepris dans des immeubles existants qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre, d'accroître leur volume ou leur surface ou de réaliser des aménagements internes qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction. Cela étant, les personnes qui souhaitent garantir la sécurité juridique des opérations de rénovation qu'elles entreprennent peuvent soumettre leurs projets à l'appréciation de l'administration afin d'obtenir tous les éclaircissements utiles sur les règles fiscales applicables.

Données clés

Auteur : [M. François Goulard](#)

Circonscription : Morbihan (1^{re} circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16090

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juin 1998, page 3534

Réponse publiée le : 14 septembre 1998, page 5065