

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

15 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

**RETIRÉ AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° I-157

présenté par  
M. Bazin

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

I. – Le A de l'article 1594 F *quinquies* du code général des impôts est complété par les mots : « , ou lorsqu'elles interviennent entre deux membres d'un même assujetti unique au sens de l'article 256 C, ou lorsqu'elles bénéficient des dispositions de l'article 257 *bis* ».

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'article 256 C du code général des impôts issu de la loi de finances pour 2021 permet désormais aux entreprises étroitement liées entre elles d'opter pour le régime de l'assujetti unique. Dans ce cas, les opérations réalisées entre les membres de cet assujetti unique ne sont pas soumises à TVA. Ainsi, si l'un des membres de l'assujetti unique vend un immeuble à un autre membre, l'opération ne sera pas soumise à TVA même s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble neuf.

Ce type d'opération peut se rencontrer notamment dans les groupes d'organismes Hlm : un opérateur du groupe construit et vend des logements locatifs sociaux à un autre membre du groupe. Le fait que cette vente ne soit pas soumise à TVA ne va pas aboutir pour autant à un allègement puisque l'assujetti unique devra alors s'acquitter d'une TVA sur le prix de revient des logements locatifs dans le cadre d'une livraison à soi-même. Le montant de TVA supportée sur l'opération sera donc identique à celui supporté en dehors du régime de l'assujetti unique.

En revanche, la non-application de la TVA à la vente va conduire, mécaniquement, à majorer les

droits d'enregistrement dus sur cette vente : Au lieu d'être taxée au taux réduit (0,715 %) l'opération sera taxée taux normal (5,8 %). En effet, l'article 1594 F quinquies du CGI réserve le taux réduit aux ventes soumises à TVA sur le prix total.

Il est donc proposé d'adapter l'article 1594 F quinquies afin de maintenir l'application du taux réduit dans un tel schéma.

Il est proposé, par la même occasion, de légaliser la tolérance administrative permettant d'appliquer ce taux réduit aux ventes de biens immobiliers relevant du régime prévu à l'article 257 bis du CGI. Le sujet est globalement le même : ces ventes sont « dispensées » de TVA, ce qui devrait conduire à appliquer des droits d'enregistrement au taux de 5,8 % au lieu de 0,715 %. Toutefois, l'administration a considéré qu'une telle solution serait inéquitable et le bulletin officiel des impôts (BOI-ENR-DMTOI-10-40) a donc admis que « l'application de la dispense de TVA prévue à l'article 257 bis du CGI ne fasse pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 1594 F quinquies, A du CGI lorsque la transmission porte sur un immeuble achevé depuis cinq ans au plus, voire sur des terrains à bâtir attachés à l'universalité transmise ».