



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

TVA - crédit-bail immobilier de l'art. 207, III-3 ann. II au CGI

Question écrite n° 11613

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur le régime de TVA applicable à l'opération suivante. Un immeuble achevé depuis plus de 5 ans, donné en location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier dont les loyers sont soumis à la TVA, est cédé par le crédit bailleur au crédit-preneur, à l'occasion de la levée anticipée d'option d'achat, immeuble que le crédit-preneur affectait lui-même à une activité de sous-location soumise à la TVA. Le crédit-preneur inscrit cet immeuble en immobilisation dans sa comptabilité sociale lors de la levée d'option. Il revend cet immeuble, le jour même, à un sous-acquéreur qui ne remplit pas les conditions d'application de l'article 257 bis du code général des impôts (CGI). Cette hypothèse peut trouver à s'appliquer, par exemple, s'agissant d'une revente à un sous-acquéreur inscrivant l'immeuble en stocks ou d'une revente à un sous-acquéreur utilisateur. En raison du montant de TVA qui serait à verser par le sous-acquéreur, le crédit-preneur n'est pas en mesure d'exercer l'option pour la taxation prévue au 5° bis de l'article 260 du CGI, la revente est exonérée de TVA. Dans la mesure où les dispositions de l'article 257 bis du CGI n'ont pas vocation, dans un tel cas, à s'appliquer à la levée d'option exercée par le crédit-preneur (réponse publiée au JO AN du 10 juillet 2018, question n° 7359), deux hypothèses peuvent se présenter. Soit, première hypothèse, la levée d'option est soumise à la TVA sur option du crédit-bailleur en application du 5° bis de l'article 260 du CGI, soit, seconde hypothèse, la levée d'option est exonérée de TVA (à défaut pour le crédit-bailleur d'exercer l'option pour la taxation précédemment évoquée), le crédit-bailleur étant alors redevable d'une régularisation globale au titre de la TVA initialement déduite par lui au titre de l'immeuble cédé, dont il reporte le montant sur une attestation de transfert de TVA remise au crédit-preneur. Dans ce contexte, elle lui demande de bien vouloir confirmer que, dans la première hypothèse, le crédit-preneur peut valablement déduire la TVA qui lui aura été facturée par le crédit-bailleur au titre de la levée d'option (l'immeuble étant inscrit en immobilisation dans sa comptabilité sociale) et remettre au sous-acquéreur une attestation de transfert de TVA, en application des dispositions du 3 du III de l'article 207 de l'annexe II au CGI, en imputant un vingtième de TVA (l'année d'acquisition d'un immeuble comptant pour une année complète dans le mécanisme de décompte des régularisations globales). Elle lui demande également de bien vouloir confirmer que, dans la seconde hypothèse, le crédit-preneur peut légitimement déduire la TVA transmise par le crédit-bailleur via l'attestation de transfert de TVA et remettre au sous-acquéreur une nouvelle attestation de transfert de TVA dans les mêmes conditions que celles décrites dans la première hypothèse.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11613

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Ministère attributaire : [Action et comptes publics](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 9 décembre 2025, page 9997