ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

DMTO - engagement de construire - art. 1594-0 G, A du CGI

Question écrite n° 16001

Texte de la question

M. Thierry Liger interroge M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur l'engagement de construire prévu à l'article 1594-0 G, A du code général des impôts (CGI). Aux termes de cet article : « Sous réserve de l'article 691 bis, sont exonérés de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement : I.- Les acquisitions d'immeubles réalisées par une personne assujettie au sens de l'article 256 A, lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement, pris par l'acquéreur, d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé. II.- Cette exonération est subordonnée à la condition que l'acquéreur justifie à l'expiration du délai de quatre ans, sauf application du IV, de l'exécution des travaux prévus au I ». En ce qui concerne la justification de l'exécution des travaux, l'article 266 bis de l'annexe III au CGI précise que « I. - La justification de l'exécution des travaux prévus au I du A de l'article 1594-0 G du [CGI] résulte : 1° Dans les cas indiqués au I de l'article 244 de l'annexe II au même code, du dépôt de la déclaration spéciale qui y est mentionnée [déclaration n° 940] ; 2° Dans les autres cas, du dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux et de la conformité des travaux de construction ou d'aménagement au permis délivré ou de la déclaration préalable, mentionnée à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme [DAACT] ». Enfin, s'agissant des travaux permettant de remplir un engagement de construire, les commentaires publiés au BOI-ENR-DMTOI-10-40 au § 230 admettent que : « Lorsque les travaux auxquels s'est engagé l'acquéreur ne donnent pas lieu à l'application du taux réduit de TVA prévu à l'article 279-0 bis du CGI, il demeure admis que dans la situation où tous les planchers de l'immeuble contribuent à la résistance ou à la solidité de l'ouvrage, on considère pour l'application du II du A de l'article 1594-0 G du CGI que l'ensemble des éléments de second œuvre ont été rendus à l'état neuf si chacun des cinq autres éléments mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI a été rendu à l'état neuf dans une proportion au moins égale aux deux tiers ». Ces dispositions soulèvent des difficultés pratiques s'agissant des opérations de restructuration d'un immeuble existant d'une part, lorsque les travaux qui permettent de remplir l'engagement de construire en application de l'article 1594-0 G, A-I ou des commentaires publiés précités ne conduisent ni au dépôt d'une déclaration n° 940 (le maître de l'ouvrage est 100 % récupérateur de TVA) ni à celui d'une DAACT (aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire pour effectuer les travaux) (par exemple, la remise à neuf des fondations, remise à neuf du second œuvre lorsque les huisseries extérieures sont remplacées à l'identique) ou, d'autre part, lorsque les travaux qui permettent de remplir l'engagement de construire, appréciés globalement à la fin du délai imparti par l'article 1594-0 G, A-I du CGI, sont achevés après le dépôt d'une DAACT, celle-ci ne concernant qu'une partie seulement des travaux. Ce dernier cas se présente notamment en cas de rénovation en milieu occupé s'étalant sur plusieurs années, débutant par un ravalement de façades. Dans ce contexte, il lui demande de bien vouloir préciser les justifications qui pourraient être apportées et notamment si une attestation envoyée par le maître de l'ouvrage à son service gestionnaire pourrait constituer une justification au sens de l'article 1594-0 G, A-II du CGI.

Données clés

Auteur : M. Thierry Liger
Circonscription : Orne (2e circonscription) - Droite Républicaine
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/questions/QANR5L17QE16001

Numéro de la question : 16001
Rubrique : Impôts locaux
Ministère interrogé : Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique
Ministère attributaire : Action et comptes publics

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 16 juin 2026, page 5357