



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 17ème législature

TVA promesses vente, contrat réservation conclusion fait générateur art.257I1-2°

Question écrite n° 17626

### Texte de la question

M. Thierry Liger appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur le traitement, au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de la conclusion des promesses de vente portant sur des biens immeubles, à la suite de la recodification des dispositions relatives à la TVA au sein du code des impositions sur les biens et services (CIBS) opérée par l'ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025, telle que modifiée par l'ordonnance n° 2026-671 du 27 juillet 2026. Sous l'empire du code général des impôts (CGI), le 2° du 1 du I de l'article 257 assimile à des biens corporels « les droits relatifs aux promesses de vente ». La doctrine administrative (BOI-TVA-IMM-10-10-20-20170802, § 110) réserve toutefois l'application de la TVA à la seule cession des droits conférés par une promesse de vente dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, laquelle suit alors le régime de l'immeuble ; elle ne soumet pas à la taxe la conclusion de la promesse elle-même. Le fait générateur de la livraison d'un immeuble demeure, en effet, le transfert du pouvoir de disposer du bien comme un propriétaire, qui n'intervient qu'à la réalisation de la vente. À compter du 1er janvier 2027, l'article L. 231-4 du CIBS érige en livraison de biens « la constitution des droits mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 231-3 », le 1° de cet article L. 231-3 visant « le droit conféré par une promesse de vente ». Lu littéralement, ce texte pourrait conduire à regarder la seule conclusion d'une promesse de vente, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale, d'une promesse synallagmatique ou d'un contrat préliminaire de réservation au sens de l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, comme une livraison de biens soumise à la TVA, de plein droit lorsqu'elle porte sur un immeuble neuf ou un terrain à bâtir, alors que, en l'état du droit, seules la réalisation de la vente ou la cession des droits, dans le cadre précis ci-dessus rappelé, sont taxées. Cette incertitude est renforcée par la position doctrinale, inspirée de la jurisprudence (CE, 23 octobre 1998, Société foncière et d'aménagement de l'Hautil, publié au *recueil Lebon*), qui est antérieure à l'assimilation opérée par le 2° du 1 du I de l'article 257, selon laquelle certaines sommes versées lors de la conclusion d'un contrat préliminaire, tel le dépôt de garantie conservé en cas de désistement, ou l'indemnité d'immobilisation, sont regardées comme la rémunération d'un service passible de la TVA. Il lui demande, dans la mesure où la recodification a été opérée à droit constant et où la taxation à la TVA de la conclusion des promesses soulèverait d'importantes difficultés pratiques, de bien vouloir confirmer que l'article L. 231-4 du CIBS n'aura pas pour effet de soumettre à la TVA (absence d'opération au regard de la TVA) la seule conclusion d'une promesse de vente, quelle qu'en soit la forme (promesse unilatérale, promesse synallagmatique ou contrat préliminaire de réservation), ou une substitution de bénéficiaire, le fait générateur de la taxe demeurant uniquement la réalisation de la vente ou, le cas échéant, la cession des droits conférés par la promesse lorsque celle-ci s'opère dans le cadre du transfert d'une position de crédit-preneur d'un crédit-bail immobilier.

### Données clés

**Auteur :** [M. Thierry Liger](#)

**Circonscription :** Orne (2<sup>e</sup> circonscription) - Droite Républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 17626

**Rubrique :** Taxe sur la valeur ajoutée

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

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

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [4 août 2026](#), page 7255