Dernière mise à jour le 29 août 2017

Article 257 bis du CGI et option pour la TVA

CAA de Nantes 14 juin 2017 n°15NT03774 En vertu des dispositions de l'article 257 bis du CGI, les mutations portant sur une universalité totale ou partielle de biens sont dispensées ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire
- Extraits de l'arrêt

Contexte de l'affaire

CAA de Nantes 14 juin 2017 n°15NT03774

En vertu des dispositions de l'article 257 bis du CGI, les mutations portant sur une universalité totale ou partielle de biens sont dispensées du paiement de la TVA, lorsque le vendeur et l'acquéreur sont tous deux redevables de la TVA. Le bénéficiaire est alors réputé continuer la personne cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier. Cette dispense concerne à la fois la taxe grevant le prix d'acquisition, mais également les régularisations pouvant être exigées par l'administration.

Ce dispositif concerne non seulement les cessions d'entreprises mais également les cessions d'immeubles lorsque les baux sont soumis à TVA. Lorsque la location est soumise à TVA sur option (article 260,2 du CGI), l'acquéreur poursuivant le bail doit lui même opter pour la TVA.

En l'espèce, une société civile immobilière avait fait l'acquisition d'un terrain à bâtir afin d'y construire un local commercial. Elle donna à louer le bien construit et opta alors pour la TVA afin de récupérer la taxe ayant grevé la construction.

Le bien fut finalement vendu à une autre SCI. L'administration réclama alors une régularisation de la taxe déduite, l'immeuble ayant été cédé moins de 20 ans avant sa mise en location et la cession n'entrant pas dans le champ d'application de la TVA

Le cédant soutint devant les tribunaux qu'il pouvait bénéficier de la dispense de l'article 257 bis susvisé, au motif que les conditions prévues par cet article pour bénéficier de la dispense de reversement de la taxe sur la valeur ajoutée étaient ainsi réunies compte tenu de ce que la dispense de régularisation est impérative et s'opère de plein droit sans engagement formel ainsi que cela résulte de la décision de rescrit 2006/34 du 12 septembre 2006.

Cette argumentation est rejetée par la Cour administrative d'appel de Nantes, qui constate que le cédant et l'acquéreur n'ont pas expressément opter pour la TVA. La déclaration expresse ne saurait résulter de la mention du régime auquel la société a indiqué être assujettie dans sa déclaration de constitution.

Extraits de l'arrêt

5. Considérant qu'il ne résulte pas de l'instruction que la SCI X, ainsi que, d'ailleurs, après la vente de l'immeuble, la SCI de Y, auraient chacune exercé l'option prévue à l'article 260 du code général des impôts en souscrivant à cette fin une déclaration expresse auprès de l'administration, concernant l'ensemble immobilier situé 18 rue du Val de l'Eure à Fontenay-sur-Eure ; que, dès lors que l'activité de la société revêt un caractère général, notamment lorsqu'elle porte comme en l'espèce sur la propriété, l'administration et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers, la déclaration expresse ne saurait résulter de la mention du régime auquel la société a indiqué être assujettie dans sa déclaration de constitution du 22 février 2001 ou dans la lettre de sa gérante du 22 mars 2001 ; que cette dernière ne peut être interprétée, de manière claire et univoque, comme l'expression de l'exercice de son option pour la soumission au régime réel de taxe sur la valeur ajoutée de l'activité afférente à des immeubles précis d'autant que l'ensemble immobilier situé 18

rue du Val de l'Eure a été achevé le 10 mai 2003 sur un terrain acquis le 1er juin 2001 ainsi qu'il a été dit au point 4 ; que les seules circonstances alléguées par la société requérante selon lesquelles lui a été attribué un numéro de taxe sur la valeur ajoutée intracommunautaire alors qu'elle n'a pas possédé d'autre immeuble jusqu'au 8 décembre 2007 ou que les baux en cours au moment de la vente soumettaient les loyers à la taxe sur la valeur ajoutée ne sont pas plus de nature à établir cette option ; que, dans ces conditions, la SCI X n'est pas fondée à soutenir qu'elle pouvait bénéficier de la dispense prévue par l'article 257 bis du code général des impôts ;

Cour de cassation du 14 juin 2017, arrêt **n°15NT03774**

Commentaire de LégiFiscal

La cour administrative d'appel de Nantes se montre assez rigoureuse en matière de formalisme. Ainsi, si cette solution est confirmée par le Conseil d'Etat, les contribuables souhaitant bénéficier de la dispense de TVA en cas de cession d'immeubles donnés à bail ont intérêt à formaliser expressément l'option pour la taxe.