

ALERTE FISCALE

Septembre 2022

Le Conseil d'Etat rejette l'application de la dispense de TVA aux régularisations de droits à déduction¹:

Pour plus d'information concernant cette alerte, vous pouvez contacter :

Marie Dessimond
E: mdessimond@sl-avocats.fr

Sybille Salmon-Legagneur
E: ssalmon-legagneur@sl-avocats.fr

Il juge que le mécanisme de la dispense prévu à l'article 257 bis du Code général des impôts ("*CGI*") ne peut bénéficier qu'à une opération soumise à la TVA, et refuse de l'appliquer aux régularisations par vingtièmes de TVA exigibles dans le cadre de la cession d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans.

Cette décision, basée sur une lecture littérale de la loi, s'écarte de la jurisprudence stable ainsi que de la doctrine administrative qui assimile la cession d'un immeuble immobilisé affecté à une activité locative à la transmission d'une universalité de biens éligible à une dispense de taxation ou de régularisation de taxe antérieurement déduite².

La portée exacte de cette décision est incertaine dans la mesure où le bénéficiaire intervenait, en l'espèce, en tant que marchand de biens (sous le régime de TVA immobilière applicable jusqu'au 10 mars 2010³) sans intention d'exercer lui-même l'activité économique transmise puisqu'il revendait immédiatement l'immeuble. Il était de ce fait privé de la possibilité d'invoquer la doctrine administrative précitée.

Cette décision restrictive du Conseil d'Etat ne prive pas le contribuable de la possibilité d'invoquer la doctrine administrative - plus favorable - qui demeure opposable⁴. Cette invocation peut s'imposer dans les cas où le montant des régularisations de TVA est significatif (avec des conséquences financières et fiscales différentes selon la possibilité ou non de refacturer la régularisation de TVA à l'acquéreur⁵).

L'option consistant à soumettre volontairement la vente à la TVA pour éviter une régularisation de TVA (dans l'acte initial, ou dans le cadre d'une clause prévoyant un acte rectificatif en cas de redressement du vendeur) apparaît en revanche risquée si les conditions de la dispense apparaissent comme remplies, empêchant le vendeur d'opter volontairement pour la TVA⁶. En tout état de cause, les incertitudes liées à l'application de la dispense de TVA à régulariser peuvent faire l'objet d'une clause dans l'acte anticipant les redressements éventuels, et leur refacturation à l'acquéreur.

Salmon-Legagneur & Associés
Avocats à la Cour

A.A.R.P.I.
62 avenue des Champs-Élysées
75008 Paris

Tel. : +33(0)1 56 89 20 20

www.sl-avocats.fr

¹ Conseil d'Etat, 8ème - 3ème chambres réunies, 31/05/2022, 451379

² BOI-TVA-DED-60-20-10 n°285, 03-01-2018

³ Ce régime diffère du régime actuel notamment s'agissant de la possibilité pour un acquéreur qui n'agit pas comme marchand de biens de prendre un engagement de revente.

⁴ Conformément à l'article L 80 A LPF

⁵ Conformément à l'article 207, III-3 de l'annexe II au CGI

⁶ BOI-TVA-IMM-10-10-10-40 n° 40 et 50, 7-1-2013.