

Dispense de TVA (art 257bis du CGI) - Conditions

Categories : [TVA](#)

Date : 20 septembre 2017



Lors de la vente d'un immeuble donné en location l'article 257 bis du CGI dispense du versement de la TVA dû sur la vente ou du reversement de TVA antérieurement déduite prévu à l'article 207 de l'annexe II du CGI, les cessions qui interviennent dans le cadre de la transmission d'une entreprise entre deux assujettis redevables de la TVA lorsque l'acquéreur entend poursuivre durablement l'exploitation.

On sait que la dispense est applicable lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- L'immeuble est loué moyennant des loyers soumis à la TVA;
- L'immeuble est une immobilisation, c'est-à-dire un bien affecté de manière durable à une activité de location soumise à TVA
- L'acquéreur entend continuer à donner l'immeuble en location moyennant des loyers toujours soumis à la TVA;
- Le vendeur et l'acquéreur sont tous deux assujettis à la TVA à raison de leur activité de location

Le 14 juin 2017, la cour administrative de Nantes a jugé que la dispense de l'article 257 bis du CGI ne peut pas jouer si les parties n'ont pas opté clairement et selon les dispositions prévues par le Code général des impôts et notamment l'article 195 de l'annexe II du CGI (déclaration expresse auprès de l'administration fiscale identifiant l'immeuble). Ainsi, l'option pour soumettre les loyers à la TVA ne peut pas résulter du numéro de TVA intracommunautaire attribué à la société ou encore que les baux en cours au moment de la vente soumettaient les loyers à la TVA. **Il faut une lettre d'option.**

Selon le BOFIP (BOI-TVA-CHAMP-50-10-20140404 « Forme de l'option – 210), «*l'option peut être exercée par lettre simple adressée au service des impôts territorialement compétent, formalisant l'intention de son auteur de soumettre à la TVA son activité de location de locaux nus à usage professionnel. La validité de l'exercice de l'option par les assujettis n'est pas subordonnée à ce que cette déclaration soit accompagnée d'un bail, d'une promesse de bail ou de tout document analogue. Cependant, l'administration est fondée à rejeter l'option en cas de situation frauduleuse ou abusive.* »

Lors de la vente, on veillera donc à ce que le vendeur (bailleur) ait bien effectué cette option dans les formes requises. On relève également que cette obligation s'impose également à l'acquéreur.