



## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>90962</b>	<b>De M. Bernard Gérard ( Les Républicains - Nord )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Finances et comptes publics		<b>Ministère attributaire</b> > Finances et comptes publics
<b>Rubrique</b> > logement	<b>Tête d'analyse</b> > location	<b>Analyse</b> > loyers soumis à TVA. dispense. réglementation.
Question publiée au JO le : <b>10/11/2015</b> Réponse publiée au JO le : <b>08/03/2016</b> page : <b>2040</b>		

### Texte de la question

M. Bernard Gérard appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la situation de certains contribuables, personne physique ou personne morale telle que SCI, qui donnent en location des immeubles moyennant des loyers soumis à TVA, sur option ou de plein droit. Suite au départ de leur locataire, il arrive parfois que les immeubles restent vacants malgré les démarches actives entreprises par leur propriétaire pour les relouer. Après quelques temps de recherches infructueuses, le propriétaire se voit parfois contraint ou à l'opportunité de céder son immeuble. La détermination des conséquences de cette vente en matière de TVA pose difficulté notamment lorsque l'immeuble est vendu à un assujetti à TVA qui va immédiatement le donner en location moyennant des loyers soumis à TVA. Dans cette hypothèse, il lui demande de lui préciser si la vente entre bien dans le champ d'application de l'article 257 *bis* du code général des impôts et dans quelle mesure la vacance temporaire de location peut être un obstacle à l'application de la dispense de TVA immobilière et de régularisation de TVA antérieurement déduite. Enfin, il souhaite également se voir préciser si la durée de la vacance est un élément à prendre en compte dans ce cadre et si les circonstances ayant motivé le départ du locataire peuvent avoir une influence sur l'application de la dispense.

### Texte de la réponse

L'article 257 bis du code général des impôts (CGI) dispense de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et les prestations de services réalisées entre redevables de la taxe à l'occasion d'une transmission d'une universalité totale ou partielle de biens à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société. Le bénéficiaire est alors réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier. Une cession intervenant entre deux assujettis à la TVA d'un immeuble provisoirement vacant au moment de la cession bénéficie de la dispense posée à l'article 257 bis du CGI dès lors que le cédant est en mesure de démontrer qu'il recherche activement un locataire. La vacance des locaux cédés peut se justifier notamment par la conjoncture du marché immobilier, un changement de locataire, par des travaux ou à l'issue d'un sinistre, sans que l'intention de louer le bien en TVA n'ait été remise en cause. En conséquence, la durée de la période de vacance ne constitue pas un critère d'appréciation au sens de l'article 257 bis du CGI, seule l'intention démontrée de louer le bien étant retenue en cas de vacance. De même, les circonstances ayant motivé le départ du locataire ne sont pas, à elles seules, de nature à remettre en cause l'application du dispositif.