

# RÉCUPÉRATION DE LA TVA GREVANT L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE PAR UN MARCHAND DE BIEN : LE FEUILLETON CONTINUE...

**La Cour administrative d'appel de Paris confirme qu'un marchand de biens n'est pas en droit de récupérer la TVA grevant l'acquisition d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans au moment de l'acquisition. Il doit attendre d'exercer l'option pour l'assujettissement de la revente de l'immeuble à la TVA (CAA Paris 6 février 2019 n° 18PA01278 et 18PA01279, SNC VEDF 1 et SNC VEDF 2).**

## LA POSITION DE L'ADMINISTRATION FISCALE

Selon l'administration fiscale, une société qui acquiert un immeuble achevé depuis plus de 5 ans et l'inscrit en stock ne peut pas récupérer la TVA ayant grevé les coûts de l'opération avant que cet immeuble ne soit revendu sur option en TVA, l'option devant être exercée dans l'acte de vente. La position de l'administration est identique lorsque le bien est loué en TVA dans l'attente de sa revente.

## UNE ANALYSE CONTESTABLE...

Nous avons contesté cette lecture des textes fiscaux dans ces mêmes colonnes (cf. N°47 novembre/décembre 2015) en rappelant que l'article 16 de la loi 2010-237 du 9 mars 2010 était venu mettre fin au statut particulier des marchands de biens au regard de la TVA. En effet, depuis le 11 mars 2010, un marchand de biens relève du régime de droit commun de TVA et les règles de TVA sont déterminées par les opérations réalisées et non par le statut spécifique de l'opérateur. En outre, la position de l'administration génère évidemment des coûts financiers pour le marchand de biens qui doit « porter » cette TVA tout au long de l'opération.

## MAIS CONFIRMÉE PAR LES JUGES DU FOND

Cette analyse a été confirmée par le tribunal administratif de Paris au motif que la taxe acquittée antérieu-

rement lors de l'acquisition ne peut pas être regardée comme grevant un élément du prix d'une opération imposable et n'est donc pas déductible tant que l'option de soumettre la revente de l'immeuble à la TVA n'a pas été effectivement exercée, et ce alors même que l'acquéreur s'est engagé à revendre l'immeuble dans un délai de cinq ans (TA Paris 28-1-2016 n° 1429085/2-3, 2e sect. 3e ch., SNC Omega et SAS Financière Lord Byron).

C'est également aujourd'hui la position du juge d'appel qui précise que le fait que l'immeuble soit donné en location avec TVA dans l'attente de sa revente n'emporte aucune conséquence sur la déduction de cette TVA. De même, il importe peu que les immeubles ou fractions d'immeuble conservés en stock soient

considérés comme immobilisés lorsqu'ils sont utilisés pendant plus d'un an pour une opération relevant d'une activité économique. Enfin, l'indication dans l'acte d'acquisition de l'intention d'opter pour la TVA lors de la revente est également sans conséquence.

Le marchand de biens est donc contraint de porter la TVA grevant l'acquisition de l'immeuble tout au long de l'opération.

Il appartiendra sans doute encore une fois au Conseil d'Etat de mettre fin à ce mauvais feuilleton qui ne fait que trop durer.



**HERALD**  
AVOCATS DEPUIS 1957

Réginald Legenre  
Avocat

Crédit Photo | pxhere

**MARCHANDS DE BIENS**

**TVA**

**DÉDUCTION**