

DISPENSE DE TVA DE L'ARTICLE 257 BIS : ATTENTION À LA RÉDACTION DES ACTES !

Les actes constatant des livraisons de biens ou des prestations de services doivent comporter la qualité de redevable des parties et viser la dispense de taxation prévue à l'article 257 bis du code général des impôts.

Principes

L'article 257 bis du code général des impôts prévoit que les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, sont dispensées de TVA lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

La cession d'un immeuble inscrit à l'actif d'une entreprise qui l'avait affecté à la réalisation d'une activité de location immobilière soumise à la TVA, avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours, est regardée comme intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens dès lors que le cessionnaire poursuit une activité de location soumise à la TVA. L'opération bénéficie donc d'une dispense de taxation à la TVA ou d'une dispense de régularisation de la TVA antérieurement déduite.

Si la dispense de TVA de l'article 257 bis s'applique de plein droit dès lors que les conditions de fait et de droit en sont réunies, des précautions doivent être prises dans la rédaction des actes de cession.

De l'importance de la rédaction de l'acte

Une SCI, qui avait déduit la TVA versée à l'occasion de l'acquisition de biens immobiliers, les revend après les avoir mis en location. A l'issue d'un contrôle fiscal, l'administration estime que la SCI aurait dû régulariser la TVA initialement déduite lors de l'achat dès lors que les actes de revente mentionnent que l'opération n'entre pas dans le champ d'application de la TVA. Invoquant un manquement du notaire



FISCALITÉ

TVA
CESSION
DISPENSE DE TAXATION

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legenre Avocat associé

à son devoir de conseil pour ne pas avoir attiré son attention sur le fait que les ventes auraient pu être soumises à la TVA sur option, la SCI met en jeu la responsabilité du notaire. Le notaire estime quant à lui que les reventes remplissaient les conditions pour être soumises de plein droit à la dispense de TVA de l'article 257 bis et à la dispense de régularisation, sans qu'aucun formalisme ne soit nécessaire pour son application.

La cour d'appel de Colmar (CA Colmar 25-6-2021 n° 19/03309) confirme la condamnation in solidum du notaire et de son assureur prononcée par le tribunal. La SCI était tenue de procéder à la régularisation de la TVA initialement déduite dès lors que les actes de vente mentionnaient que le vendeur et l'acquéreur n'étaient pas assujettis à la TVA et que les ventes seraient soumises au tarif de droit commun en matière immobilière. Pour la cour d'appel, les ventes ne pouvaient bénéficier de plein droit de la dispense de TVA et de la dispense de régularisation de la TVA antérieurement déduite puisque les actes ne mentionnaient pas la qualité de redevable de la TVA des cessionnaires et ne visaient pas non plus la dispense de taxation.

Les professionnels devront donc veiller à la rédaction des actes mettant en œuvre la dispense de TVA de l'article 257 bis. Il conviendra en particulier de préciser que les conditions d'application de cet article sont réunies et de faire mention de la qualité de redevable de la TVA des parties.