

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-AVS-40-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**ENR - Droits dus sur les actes relatifs à la vie des sociétés et assimilés –
Régimes spéciaux - Opérations assujetties à la TVA**

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement

Droits dus sur les actes relatifs à la vie des sociétés et assimilés

Titre 4 : Régimes spéciaux

Chapitre 1 : Opérations assujetties à la TVA

Sommaire :

I. Opérations immobilières

A. Taxe sur la valeur ajoutée

B. Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière

II. Marchandises neuves dépendant d'un fonds de commerce

I. Opérations immobilières

A. Taxe sur la valeur ajoutée

1

Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont passibles de la TVA ([I de l'article 257 du code général des impôts \(CGI\)](#)).

Lorsque les opérations sont réalisées par des assujettis dans le cadre d'une activité économique (qu'il s'agisse ou non de professionnels de l'immobilier), la TVA s'applique de plein droit :

- aux livraisons (apports) de terrains à bâtir ou d'immeubles assimilés à ces terrains par le [I du A de l'article 1594-0 G du CGI](#), quelle que soit la forme de ces apports (apports purs et simples ou à titre onéreux) et le moment auquel ceux-ci interviennent (constitution, augmentation de capital, etc. cf. [BOI-TVA-IMM-10-10-30](#)) ;

- aux livraisons d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une surélévation ou d'un immeuble ayant fait l'objet des travaux définis au [2° du 2 du I de l'article 257 du CGI](#).

Remarque : Toutes les cessions réalisées dans les cinq ans de l'achèvement sont soumises à la TVA (auparavant, seule la première cession dans le délai de cinq ans entrait dans le champ d'application de la TVA) ;

- aux livraisons de droits sociaux dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble.

B. Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière

10

Les apports de meubles ou d'immeubles, y compris les terrains à bâtir et biens assimilés mentionnés au [I du A de l'article 1594-0 G du CGI](#), entrant dans le champ d'application de la TVA sont :

- s'ils sont effectués lors de la constitution de la société, exonérés de droits d'enregistrement ;
- s'ils sont effectués à l'occasion d'une augmentation de capital, enregistrés moyennant le paiement du droit fixe prévu au [I de l'article 810 du CGI](#).

II. Marchandises neuves dépendant d'un fonds de commerce

20

Les ventes de marchandises neuves corrélatives à la cession ou à l'apport en société d'un fonds de commerce sont exonérées de tout droit proportionnel d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la TVA ou en sont dispensées en application de l'[article 257 bis du CGI \(CGI, art. 723\)](#). Cette disposition est également applicable à l'apport pur et simple en société de marchandises neuves, corrélatif à la cession ou à l'apport à la même société de fonds de commerce dont ces marchandises dépendent.

Il est rappelé que les apports de meubles ou d'immeubles qui entrent dans le champ d'application de la TVA sont :

- s'ils sont effectués lors de la constitution de la société, exonérés de droits d'enregistrement ;
- s'ils sont effectués à l'occasion d'une augmentation de capital, enregistrés moyennant le paiement du droit fixe prévu au [I de l'article 810 du CGI](#).