



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES HAUTS-DE-SEINE
167-177 AVENUE JOLIOT-CURIE
92 013 NANTERRE CEDEX

**Direction départementale des Finances publiques des
Hauts-de-Seine**

DIVISION DES AFFAIRES JURIDIQUES
167-177 AVENUE JOLIOT CURIE
92 013 NANTERRE CEDEX
Téléphone : 01 40 97 33 07
Mél : ddfip92.pgf.contentieux@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Marc GUERGUY
Téléphone : 01 40 97 33 37
Nos réf. : RI 297-2022

Vos ref : LLJ/20220242

MAITRE LAURENT LANCREY-JAVAL
(LIGL AVOCATS)
POUR LA SCCV SCEAUX POINCARE
2 RUE DE LOGELBACH
75017 PARIS
lancrey-javal@liglavocat.com

Nanterre, le 27 janvier 2023

Maître,

Par courrier du 21 décembre 2022, vous sollicitez une prise de position formelle s'agissant des travaux de réhabilitation dont la réalisation est envisagée par votre cliente, la SCCV SCEAUX POINCARE, sur deux maisons existantes (bâtiment D et bâtiment E) sur le site POINCARE situé rue du Lycée et avenue Raymond Poincaré 92330 Sceaux, qu'elle est sur le point d'acquiescer auprès de la Fondation EPF (une promesse de vente a été consentie).

Vous indiquez que :

- s'agissant du bâtiment D

Il est prévu la réhabilitation du bâtiment avec un curage total, une reprise des fondations et une remise à neuf des menuiseries extérieures, plomberie, électricité, chauffage et cloisons intérieures. Une attestation du maître d'oeuvre de l'opération (ATELIER LANCELIN ARCHITECTES) constate au regard des travaux pour l'instant envisagés, que ces derniers aboutiront à la remise à l'état neuf de plus de 50 % des fondations du bâtiment et de 100 % en ce qui concerne les éléments de second œuvre relatifs aux huisseries extérieures, cloisons intérieures, installations sanitaires et de plomberie, installations électriques et système de chauffage.

- s'agissant du bâtiment E

Il est prévu la réhabilitation du bâtiment avec un curage total, un nettoyage de la façade et une surélévation de l'aile en retour le long de la rue du lycée en ajoutant un niveau sur la continuité des façades existantes. Ladite surélévation concourt à la production d'un immeuble neuf alors qu'il y a absence de travaux significatifs sur les fondations, les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage et les façades. Une attestation du maître d'oeuvre de l'opération (ATELIER LANCELIN ARCHITECTES) constate, au regard des travaux pour l'instant envisagés, que ces derniers aboutiront à la remise à l'état neuf de plus de 100 % des éléments de second œuvre relatifs aux huisseries extérieures, cloisons intérieures, installations sanitaires et de plomberie, installations électriques et système de chauffage.

Compte tenu de cette description, votre demande porte sur la qualification des travaux de réhabilitation à réaliser sur les bâtiments concernés et son incidence en matière de droits de mutation à titre onéreux et de TVA sur régime d'acquisition, de rénovation et de revente. Ainsi, vous souhaitez la confirmation :

- pour le bâtiment D, que, concernant son acquisition, la SCCV SCEAUX POINCARE est en droit de souscrire l'engagement de construire conformément aux dispositions de l'article 1594-0G- A-1 du CGI et que sa cession pourra être assujettie à la TVA en application de l'article 257 du CGI et à la taxe de publicité foncière au taux réduit visé à l'article 1594 F quinquies du CGI ;

.../...

- pour le bâtiment E, que, concernant son acquisition, la SCCV SCEAUX POINCARE est en droit de souscrire l'engagement de construire conformément aux dispositions de l'article 1594-0G- A-1 du CGI et que sa cession pourra sur option être assujettie à la TVA en application de l'article 260-5° bis du CGI (pour la partie existante) et de plein droit à la TVA en application de l'article 257 du CGI et à la taxe de publicité foncière au taux réduit visé à l'article 1594 F quinquies du CGI pour la surélévation.

Votre demande appelle les observations suivantes.

En liminaire, je vous confirme que les travaux portant sur des constructions existantes sont soumis, lors de leur cession, à la TVA lorsqu'en raison de l'importance des travaux à effectuer, lesdits immeubles, une fois rénovés, peuvent être considérés comme des immeubles neufs au sens de l'article 257-I 2, 2° du CGI.

Pour que tel soit le cas, lesdits travaux doivent affecter :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI (en l'occurrence : les planchers non porteurs, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et le système de chauffage) dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'entre eux.

Pour l'appréciation de l'ampleur des travaux, hormis le cas spécifique des travaux augmentant la surface de plancher, un immeuble s'entend d'un bâtiment considéré isolément à défaut de circonstances particulières tenant à la configuration des lieux impliquant une appréciation globale de plusieurs bâtiments. Il convient de considérer les travaux au regard de l'immeuble pris dans son ensemble, y compris les parties ayant donné lieu à de simples travaux d'entretien et d'amélioration.

1.) en ce qui concerne le bâtiment D.

- Régime fiscal de l'acquisition

Lorsqu'une opération immobilière s'inscrit dans un processus économique d'intermédiation ou de production immobilière, qu'atteste l'engagement que prend en ce sens l'acquéreur agissant en tant qu'assujetti à la TVA, celui-ci peut bénéficier d'un régime d'exonération partielle ou totale des droits de mutation à titre onéreux.

Ainsi, lorsque les mutations d'immeubles ont vocation à déboucher sur la production d'un immeuble neuf soumise à la TVA, le législateur a prévu d'écarter l'application des droits de mutation (sous réserve du paiement du droit fixe de 125 €). Toutefois, l'acte d'acquisition doit contenir l'engagement d'effectuer dans un délai de 4 ans des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf.

En l'espèce, il m'apparaît, dans la mesure où notamment plus de 50 % des fondations sont remises à neuf, que les travaux envisagés sur le bâtiment concerné concourent à la production d'un immeuble neuf au sens des dispositions de l'article 257-1-2-2° du CGI.

L'acquéreur du bien (soit la SCCV SCEAUX POINCARE) agissant bien, dans le cadre de cette opération immobilière, comme un assujetti à la TVA, peut souscrire, conformément aux dispositions de l'article 1594-0G-A-1 du CGI, un engagement de construire dans le délai de 4 ans concernant Le bien en cause.

.../...

- Régime fiscal de la cession

Ainsi qu'indiqué supra, les travaux envisagés, tels que décrits devraient concourir à la production d'un immeuble neuf. Dans ces conditions, sa cession sera soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 257-I-2-2° du CGI.

Au regard des droits de mutation à titre onéreux, la doctrine administrative (document BOFIP BOI-ENR-DMTOI-10-40 paragraphe 90) dispose qu'en application des dispositions de l'article 1594 F A quinquies du CGI « *sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI lorsqu'elles sont soumises à la TVA (sauf application des modalités de taxation sur la marge prévues à l'article 268 du CGI lorsque l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction.*

Le bénéfice du taux réduit est conditionné au paiement de la TVA ou à la justification de sa prise en charge (article 251 annexe II au CGI) ».

Par conséquent, une vente dans les 5 ans suivant l'achèvement de ces travaux sera éligible au taux réduit des droits de mutation prévu au A de l'article 1594 F quinquies du CGI.

2.) en ce qui concerne le bâtiment E

- Régime fiscal de l'acquisition

Lorsqu'une opération immobilière s'inscrit dans un processus économique d'intermédiation ou de production immobilière, qu'atteste l'engagement que prend en ce sens l'acquéreur agissant en tant qu'assujetti à la TVA, celui-ci peut bénéficier d'un régime d'exonération partielle ou totale des droits de mutation à titre onéreux.

Ainsi, lorsque les mutations d'immeubles ont vocation à déboucher sur la production d'un immeuble neuf soumise à la TVA, le législateur a prévu d'écarter l'application des droits de mutation (sous réserve du paiement du droit fixe de 125 €). Toutefois, l'acte d'acquisition doit contenir l'engagement d'effectuer dans un délai de 4 ans des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf.

En l'espèce, au regard des éléments apportés dans votre demande et de l'attestation du maître d'oeuvre de l'opération, il apparaît que la surélévation est une construction neuve mais que, s'agissant de l'existant, aucun travaux significatif ne portera sur les fondations, les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage et la consistance des façades hors ravalement.

De fait, l'ampleur des travaux concourant ou non à la production d'un immeuble neuf ne peut être apprécié qu'au regard des éléments de second oeuvre.

Sur ce point, vous indiquez (attestation de l'architecte maître d'oeuvre en charge du projet) que les travaux envisagés devraient conduire à remettre à neuf 100 % des éléments de second oeuvre (composés de six lots listés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI), suivants :

- les cloisons intérieures : cloisons distributives, fixes ou amovibles, sous forme d'éléments à maçonner ou de plaques à monter quelle qu'en soit la nature (briques, parpaings, plaques sur ossature, carreaux, panneaux, etc.) et la composition (béton, plâtre, bois, tôle, PVC, aggloméré, etc.) ;

- les installations sanitaires et de plomberie : équipements sanitaires (baignoires, bacs à douche, cabines de douche, lavabos, éviers, bidets, chasses d'eau), robinetterie, canalisations d'eau et/ou de gaz intérieures, équipements de production d'eau chaude ; ne sont pas pris en considération les éléments de raccordement aux réseaux public ou d'assainissement non collectifs, les installations de captage d'eau et systèmes de récupération et de traitement des eaux pluviales lorsqu'ils sont raccordés à l'habitation ;

.../...

- les installations électriques : toutes les composantes du circuit électrique ainsi que les équipements de production d'énergie électrique dont les installations photovoltaïques ; ne sont pas pris en compte les éléments de raccordement au réseau électrique ;

- le système de chauffage : il s'agit notamment des éléments intégrés à l'immeuble permettant de produire (par exemple : chaudières, convecteurs électriques, inserts, foyers fermés, poêles, capteurs solaires), transporter, diffuser, ou réguler la chaleur (tels que les tuyaux, gaines et radiateurs) ; ne sont pas considérés comme tels les éléments de raccordement aux réseaux de chaleur et les matériels de chauffage mobile ;

- les huisseries extérieures (éléments dormants et ouvrants assurant la mise hors d'air du bâtiment tels que portes, fenêtres, portes-fenêtres, vitrages, baies vitrées, velux et verrières, portes de garage et le cas échéant les systèmes de fermetures équipant ces éléments).

De fait, cinq éléments de second œuvre (sur six) devraient être remis à neuf après travaux.

En ce qui concerne le dernier élément, soit les planchers non porteurs (planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage), vous indiquez, conformément à l'attestation de l'architecte, que l'immeuble contient, avant travaux et ne contiendra pas, après travaux, de planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage au sens de l'article 245 A I de l'annexe II au CGI.

Dans ce cas donc, il n'est pas possible de produire un nouvel immeuble au regard de la TVA par remise à neuf des éléments de second-œuvre.

Toutefois, par dérogation, au regard des droits de mutation à titre onéreux, il est admis que lorsque l'immeuble ne comporte pas de planchers non porteurs et que tous les autres éléments du second œuvre sont remis à neuf dans une proportion supérieure aux 2/3, l'immeuble est considéré comme neuf à la condition que les travaux n'aient pas bénéficié du taux intermédiaire de la TVA.

Or, ainsi que l'atteste l'architecte en charge desdits travaux, les travaux de restructuration concernés vont conduire à remettre à neuf plus des 2/3 des autres éléments de second œuvre (à l'exception donc des planchers non porteurs).

Lorsqu'elle est applicable, cette mesure de faveur conduit à ce que des immeubles puissent être remis à neuf au regard des droits de mutation, mais pas de la TVA.

Dans ces conditions, il m'apparaît que les travaux décrits concourent pour cet ensemble immobilier à la production d'un immeuble neuf (sous réserve toutefois que les travaux ne bénéficient pas du taux intermédiaire de la TVA).

Sous cette seule réserve, l'acquéreur du bien (soit la SCCV SCEAUX POINCARE) agissant bien, dans le cadre de cette opération immobilière, comme un assujetti à la TVA, peut souscrire, conformément aux dispositions de l'article 1594-0G-A-1 du CGI, un engagement de construire dans le délai de 4 ans concernant le bien en cause (pour la partie existante).

- Régime fiscal de la cession

Ainsi qu'indiqué supra, les travaux envisagés, tels que décrits devraient concourir à la production d'un immeuble neuf. En ce qui concerne la surélévation, sa cession sera soumise de plein droit à la TVA conformément aux dispositions de l'article 257-I-2-2° du CGI.

.../...

Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), la doctrine administrative (document BOFIP BOI-ENR-DMTOI-10-40 paragraphe 90) dispose qu'en application des dispositions de l'article 1594 F A quinquies du CGI « *sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI lorsqu'elles sont soumises à la TVA (sauf application des modalités de taxation sur la marge prévues à l'article 268 du CGI lorsque l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction.*

Le bénéfice du taux réduit est conditionné au paiement de la TVA ou à la justification de sa prise en charge (article 251 annexe II au CGI) ».

Par conséquent, une vente dans les 5 ans suivant l'achèvement de ces travaux sera éligible au taux réduit des droits de mutation prévu au A de l'article 1594 F quinquies du CGI.

En ce qui concerne la partie existante, sa cession pourra seulement être soumise sur option à la TVA en application des dispositions de l'article 260-5°bis du CGI.

Au regard des DMTO, et si l'option est exercée, la doctrine administrative (document BOFIP BOI-ENR-DMTOI-10-40 paragraphe 90) dispose qu'en application des dispositions de l'article 1594 F A quinquies du CGI « *sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux réduit les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI lorsqu'elles sont soumises à la TVA (sauf application des modalités de taxation sur la marge prévues à l'article 268 du CGI lorsque l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction.*

Le bénéfice du taux réduit est conditionné au paiement de la TVA ou à la justification de sa prise en charge (article 251 annexe II au CGI) ».

Par conséquent, une vente dans les 5 ans suivant l'achèvement de ces travaux sera éligible au taux réduit des droits de mutation prévu au A de l'article 1594 F quinquies du CGI.

J'appelle votre attention sur le fait que cette réponse ne pourra pas être invoquée :

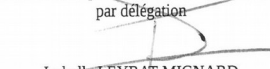
- dès lors que les éléments portés à ma connaissance seraient incomplets ou inexacts ;
- ou en cas de modification ultérieure de la situation présentée dans votre demande ;
- ou en cas de modification ultérieure de la législation ou de la doctrine ;
- dans le cadre d'une autre situation, même analogue, ou par un autre contribuable non visé dans la demande.

Si vous entendez contester le sens ou la portée de cette réponse, vous disposez d'un délai de 2 mois à compter de la réception de ce courrier pour m'informer de votre intention de solliciter un second examen de votre demande initiale en tous points identiques dans les conditions prévues à l'article L.80 CB du LPF.

Dans cette hypothèse, je vous saurais gré de me faire savoir si vous souhaitez être entendu par le collège compétent pour formuler un avis sur votre demande de second examen.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la directrice départementale des Finances publiques
par délégation


Isabelle LEYRAÏ-MIGNARD
Inspectrice principale des Finances publiques