

DRFIP DE CORSE ET DE CORSE DU SUD  
MISSION AFFAIRES JURIDIQUES CONTRÔLE  
2 AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE  
20191 AJACCIO CEDEX

Direction générale des Finances publiques  
**DRFIP DE CORSE ET DE CORSE DU SUD**  
MISSION AFFAIRES JURIDIQUES CONTRÔLE  
2 AVENUE DE LA GRANDE ARMÉE  
20191 AJACCIO CEDEX

Mél. : drfip2a.pgf.contentieux@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Chantal ESTEVE  
Téléphone : 04.95.23.64.69

Réf. :

MONSIEUR MAURO MICHELINI

RÉSIDENCE AZUR  
33 BOULEVARD DU DUBOUCHAGE  
06000 NICE

AJACCIO, le 18/03/2021

Objet : Votre demande concernant la

Monsieur,

Vous nous avez interrogé concernant la situation en matière de TVA de la Société civile de construction vente dont le siège social est situé sur , et qui exerce une activité de construction vente.

Vous nous indiquez qu'en date du 13/10/2020, l'achèvement d'une construction par la société a été constaté et que la société souhaite conserver le bien dans son patrimoine pour un usage privatif des associés, en contradiction avec l'objet social de la société.

Cette situation appelle les observations suivantes.

L'article L 211-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les sociétés civiles dont l'objet est de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fractions ne peuvent attribuer les immeubles construits en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

En principe, les livraisons à titre onéreux par un assujetti d'immeubles neufs sont imposables à la TVA conformément à l'article 257 du CGI (les immeubles sont considérés comme neufs lorsqu'ils ne sont pas achevés depuis plus de 5 ans). En Corse, le taux de TVA applicable aux opérations immobilières est de 10 % (art 297 du CGI).

Selon les dispositions de l'article 206-IV-2-1° de l'annexe II au CGI, les assujettis sont fondés à déduire la TVA ayant grevé leurs dépenses pour autant qu'elles sont utilisées pour les besoins de leurs opérations et ouvrent droit à déduction et ne sont pas visées par une mesure particulière (exclusion ou limitation du droit de déduction).

L'admission en déduction est donc liée à l'affectation par l'assujetti à son activité économique.

En principe, la TVA qui grève les dépenses de construction d'un immeuble neuf par un assujetti est déductible dans les conditions de droit commun sans distinction selon qu'il s'agisse de biens ou de prestations de services. L'immeuble affecté à une activité économique ouvre donc droit à une déduction complète de la TVA et la taxe afférente à l'acquisition initialement déduite par le redevable n'est pas remise en cause.

En revanche, dès lors qu'un bien construit a donné lieu à déduction de TVA cesse d'être utilisé pour des opérations imposables ou est utilisé pour une activité hors du champ d'application de la TVA, il doit être procédé à une régularisation de la TVA déduite (article 207- III 1 5° et 207 VI 2° annexe II au CGI).

En conséquence, l'abandon du projet de vente de l'immeuble et la décision du maintien dans le patrimoine de la : pour un usage hors du champ d'application de la TVA doit conduire à la constatation par la société d'une livraison à soi-même (LASM).

En effet, lorsqu'un bien est destiné à être utilisé pour la réalisation d'opérations n'ouvrant pas droit à une déduction complète de la TVA supportée en amont, une telle livraison à soi-même doit faire l'objet d'une imposition à cette taxe en vertu 2° du II de l'article 257 du CGI.

Conformément aux dispositions des articles 266 et 267 du CGI, la base d'imposition des livraisons d'immeubles est constituée par toutes les sommes, valeurs, ou services reçus ou à recevoir par le vendeur en contrepartie de ces opérations de la part de l'acheteur, à l'exclusion de la TVA elle-même. Ainsi, la base d'imposition de la LASM est constituée par le prix de revient de l'immeuble, y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport.

A titre de précision, il est rappelé que les sociétés concourant à la production et à la livraison d'immeubles sont exclues du régime simplifié de TVA et doivent déposer des déclarations mensuelles. La société est donc invitée à déposer des déclarations de TVA mensuelles (article 204 annexe II au CGI).

Cette réponse a été établie au regard des éléments communiqués.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

L'Administrateur des finances publiques adjoint



Yves BRIOUDE





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE GRANDE ARMÉE

BP 410  
MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS

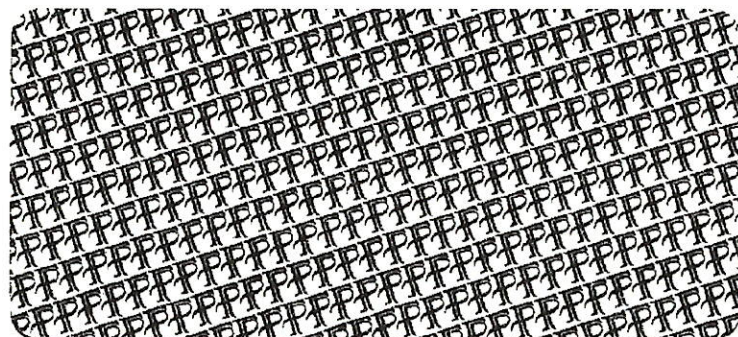
20191 AJACCIO

En

AJACCIO H. DES P  
CLC-CORSE DU SUD  
26-03-21  
304 En 625432  
D321 201170

€ R.F.  
LA POSTE  
000,60  
HU 50075

DRFIP Corse du Sud  
Contrôle Fiscal et Juridictionnel  
2 avenue de la Grande Armée  
20191 Ajaccio cedex  
Tél: 04 93 23 04 89



1 20191 AJACCIO 000,60 HU 50075