



ASPIM

Des acteurs engagés
dans l'investissement immobilier

**Ministère de l'Action et des Comptes
publics**

A l'attention de Marie-Christine Brun,
adjointe au directeur de la législation
fiscale

Paris, le 15 avril 2026

Objet : Consultation publique - Rescrit 18 février 2026 BOI-RES-TVA-000253-20260218

Madame,

L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a l'honneur par la présente de porter à l'attention de la Direction de la législation fiscale les remarques portées par ses adhérents concernant l'ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025, portant recodification de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et diverses modifications du code des impositions sur les biens et services (ci-après l'« Ordonnance »).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la consultation publique initiée par le rescrit publié le 18 février 2026 (BOI-RES-TVA-000253-20260218 – ci-après le « Rescrit »).

Le nouveau vocabulaire, les nouvelles définitions, le nouveau plan et le délai contraint rendent difficile l'identification des changements de fond. Nous vous faisons donc part, de manière non exhaustive, des modifications qui ont pu être identifiées et qui posent des difficultés en pratique. Ces observations portent plus particulièrement sur :

- Les dispositions applicables aux sociétés de gestion de portefeuille (SGP) et aux fonds d'investissement qu'elles gèrent ;
- Les dispositions applicables en matière immobilière.

OBSERVATIONS LIMINAIRES : DROIT CONSTANT, OPPOSABILITÉ ET TRANSPARENCE

I. Sur l'opposabilité de la doctrine et la notion de « droit constant »

La question de l'opposabilité de la doctrine administrative, dans le contexte de la réforme et de son affichage à droit constant, apparaît comme un point particulièrement important.

Les commentaires administratifs publiés à ce jour tendent à présenter la mise en place du CIBS comme n'emportant pas, jusqu'au 31 décembre 2027, de modification des règles applicables. Cette analyse semble reposer sur le mécanisme prévu par l'ordonnance, et en particulier sur son



article 46, aux termes duquel les références aux dispositions du CGI relatives à la TVA doivent s'entendre comme visant les dispositions correspondantes du CIBS « qui les reprennent ».

Toutefois, dans la mesure où le CIBS procède à une reformulation très substantielle des dispositions antérieures, la détermination de ce qui doit être regardé comme « repris » peut, dans certains cas, soulever des interrogations d'interprétation. Ce point revêt une importance particulière, dès lors que l'effectivité de la garantie annoncée dépend précisément de l'identification d'une correspondance suffisamment claire entre les anciennes dispositions du CGI et les nouvelles dispositions du CIBS.

Autrement dit, la sécurité juridique recherchée par le mécanisme de correspondance pourrait s'avérer plus ou moins assurée selon le degré de continuité que l'on estimera pouvoir reconnaître entre les deux rédactions. Lorsque cette continuité apparaît évidente, la garantie semble pouvoir jouer pleinement ; lorsqu'elle prête davantage à discussion, sa portée pratique peut apparaître plus incertaine.

Par ailleurs, le rescrit du 18 février 2026 peut susciter certaines interrogations en ce qu'il présente le droit positif comme intégrant d'ores et déjà l'ensemble de la jurisprudence de la CJUE, sans toujours expliciter les réserves ou limites qui pourraient entourer une telle affirmation. Les développements consacrés à l'effet direct ascendant de la directive et à l'exigence d'interprétation conforme paraissent, à cet égard, appeler une lecture prudente, dans la mesure où ils peuvent donner le sentiment d'une portée particulièrement extensive de ces mécanismes, à la frontière de ce que la jurisprudence de la CJUE admet traditionnellement.

II. Sur les tables de concordance

Le rescrit précise, en son point 2.1, que l'opposabilité des commentaires administratifs et rescrits individuels est maintenue après le 1er septembre 2026 par le jeu de la règle de correspondance prévue à l'article 46-I-1° de l'ordonnance. Cette précision apporte une utile clarification, même si elle ne paraît pas lever l'ensemble des interrogations pratiques.

D'une part, les tables de concordance publiées sur Légifrance semblent n'avoir, en l'état, qu'une portée essentiellement informative. Elles ne paraissent pas opposables à l'administration fiscale et ne constitueraient pas, à elles seules, une prise de position formelle au sens des articles L. 80 A et L. 80 B du LPF. Dans ces conditions, lorsque la table de concordance demeure silencieuse ou prête à discussion, la sécurité juridique du contribuable peut apparaître limitée.

D'autre part, il aurait été indiqué par la Direction de la législation fiscale (DLF) qu'une publication de tables de concordance dotées d'une véritable portée opposable ne serait pas envisagée, notamment en raison des interrogations que pourrait susciter l'identification d'éventuels écarts entre le CIBS et la directive TVA au regard du droit de l'Union. Une telle justification peut toutefois appeler plusieurs observations.

- En premier lieu, les praticiens ayant examiné le CIBS ne semblent pas, à ce stade, avoir mis en évidence d'écarts manifestes opérant dans un sens favorable au contribuable, ce qui conduit à relativiser la portée concrète de cette préoccupation.
- En deuxième lieu, l'administration indique elle-même que le droit de l'Union serait déjà pleinement transposé en droit français. Pris au pied de la lettre, ce postulat tendrait à exclure l'existence de divergences substantielles entre les deux corpus.



- En troisième lieu, les tables de concordance sont d'ores et déjà accessibles sur Légifrance et peuvent donc être consultées par toute partie intéressée, y compris, le cas échéant, par la Commission européenne. Dans cette perspective, la prudence de l'administration ne fait pas obstacle à la diffusion matérielle de l'information, mais limite principalement la portée juridique qui pourrait lui être reconnue pour les contribuables.

Il en résulte une situation qui peut apparaître, sinon contradictoire, du moins imparfaitement satisfaisante au regard des objectifs de sécurité juridique : l'information est disponible, mais sa valeur normative demeure incertaine.

Demande n° 1 : Il est demandé que les tables de concordance entre le CGI (dans sa rédaction applicable avant le 1er septembre 2026) et le CIBS soient expressément incorporées dans le BOFiP-Impôts, de sorte qu'elles puissent être invoquées sur le fondement de l'article L. 80 A du LPF. À défaut, il serait souhaitable qu'une valeur législative soit conférée à ces tables de concordance.

III. Sur la méthode de consultation et le calendrier

La réforme en cause a été préparée sur plusieurs années, sans que les praticiens et les contribuables aient, semble-t-il, été associés de manière pleinement structurée en amont. L'ordonnance a ensuite été publiée au Journal officiel le 20 décembre 2025, avant qu'un projet de loi de ratification ne soit déposé au Sénat quelques semaines plus tard.

La consultation publique ouverte sur le BOFiP du 18 février au 15 avril 2026 constitue, à cet égard, une démarche utile. Son périmètre paraît toutefois demeurer relativement circonscrit, dès lors qu'elle ne porte que sur un rescrit de portée limitée, tandis que la partie réglementaire du CIBS ainsi que les commentaires administratifs actualisés ne sont pas encore disponibles.

Cette situation peut soulever des difficultés particulières pour certains secteurs, notamment la gestion d'actifs et l'immobilier, dans lesquels le régime de TVA repose, pour une part non négligeable, sur des dispositions aujourd'hui logées dans les annexes II, III et IV du CGI et appelées à être transférées ultérieurement dans le CIBS. En l'absence de ces textes, l'exercice d'appréciation d'ensemble demeure nécessairement partiel.

Dans ces conditions, il paraît délicat d'évaluer avec précision la portée effective de la réforme et de mesurer l'ensemble des écarts susceptibles d'exister avec l'état antérieur du droit. La question peut également se poser de savoir dans quelle mesure le Parlement est mis en situation d'appréhender, de façon pleinement éclairée, l'ensemble des conséquences normatives attachées à la ratification de l'ordonnance.

Demande n° 2 : Il est demandé que la publication de l'ensemble des textes (partie législative et partie réglementaire) et des commentaires administratifs actualisés précède toute nouvelle phase de consultation, avec une période suffisamment longue pour permettre aux praticiens d'y répondre utilement.



IV. Sur l'identification des modifications de fond

La réforme est présentée comme procédant à droit constant. Pour autant, les développements qui suivent paraissent faire apparaître que certaines évolutions de fond pourraient résulter de la recodification. Dans ce contexte, il peut être regretté que l'ordonnance n'identifie pas plus explicitement, lorsqu'elles existent, les modifications substantielles qu'elle est susceptible d'emporter. La volonté de continuité affichée par les textes et les commentaires administratifs contribue certes à la lisibilité d'ensemble de la réforme, mais elle ne dissipe pas entièrement les interrogations que peut faire naître l'examen de certaines dispositions.

Par ailleurs, la protection habituellement associée aux opérations classiques de codification ne paraît pas pouvoir être transposée sans réserve à la présente réforme. Celle-ci semble en effet relever d'un exercice particulier, qui ne s'inscrit pas entièrement dans le schéma traditionnel de codification tel qu'envisagé par la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000. L'article 3 de cette loi prévoit que « la codification législative rassemble et classe dans des codes thématiques l'ensemble des lois en vigueur ». Son deuxième alinéa admet que cette opération puisse s'accompagner des modifications nécessaires à l'amélioration de la cohérence rédactionnelle ; toutefois, on peut se demander si cette faculté a vocation à couvrir, dans toute son ampleur, une réécriture très approfondie des dispositions concernées.

Demande n°3 : il est demandé que les services fiscaux recensent, dans un document qui leur est opposable, toute modification de fond apportée aux textes actuels du CGI dans le cadre de la recodification.

PREMIERE PARTIE – SOCIETES DE GESTION DE PORTEFEUILLE ET FONDS D'INVESTISSEMENT

I. Opérations sur titres : risque de modification du champ de l'exclusion de l'option TVA

a) Etat du droit actuel

En l'état actuel du droit, l'article 260 C du CGI prévoit que l'option pour l'assujettissement à la TVA ne peut s'appliquer, notamment, aux opérations portant sur les actions et parts de sociétés. Par ailleurs, l'administration fiscale, dans sa doctrine, étend cette exclusion aux opérations sur les parts de fonds communs de placement (FCP), qui sont des entités dépourvues de personnalité morale.

La doctrine administrative permettait en revanche d'exercer l'option pour la TVA sur les opérations portant sur les parts de SCPI (sociétés civiles de placement immobilier), ces dernières étant des sociétés dotées de la personnalité morale et entrant, de ce fait, dans la catégorie des « parts sociales ».

b) Analyse du CIBS et risques identifiés

L'article L213-135 du CIBS (7°) exclut de l'option pour la TVA les opérations visées à l'article L213-142 du CIBS. Or, l'article L213-142 vise notamment les opérations portant sur « les parts sociales ». Cette formulation inclut les parts de SCPI, qui sont actuellement couvertes par l'option.



À l'inverse, les titres des entités dépourvues de personnalité morale - et en particulier les parts de FCP - ne semblent pas visés par l'article L213-142. Si telle est l'interprétation retenue, cela constituerait une modification substantielle par rapport au droit actuel, fondé sur la doctrine administrative, qui exclut ces titres du bénéfice de l'option.

En d'autres termes, le CIBS pourrait aboutir à deux résultats inverses de ceux issus du droit actuel :

- Les parts de SCPI seraient exclues de l'option alors qu'elles y sont aujourd'hui éligibles ;
- Les parts de FCP pourraient être éligibles à l'option alors qu'elles en sont aujourd'hui exclues par la doctrine administrative.

Ces deux effets, s'ils devaient être confirmés, constitueraient des modifications significatives du droit positif, contraires au principe de recodification à droit constant affirmé par l'administration.

Demande n° 4 : Il est demandé à l'administration de confirmer expressément : (i) que les opérations sur parts de SCPI demeurent éligibles à l'option TVA après le 1er septembre 2026, nonobstant la formulation de l'article L213-142 du CIBS ; (ii) que les opérations sur parts de FCP demeurent exclues de l'option TVA, conformément à la doctrine administrative actuelle. À défaut de confirmation sur le premier point, il serait souhaitable que l'article L213-142 du CIBS soit modifié pour exclure explicitement les parts de SCPI du champ de l'exclusion de l'option.

II. Gestion de fonds d'investissement : confusion entre les services de gestion et les fonds eux-mêmes

a) État du droit actuel

L'article 261 C 1° f) du CGI prévoit une exonération de TVA pour les opérations de gestion des fonds communs de placement et des fonds d'investissement alternatifs (FIA) au sens du droit européen. Cette exonération s'applique aux services de gestion rendus par les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) à leurs fonds. La liste des fonds dont la gestion est exonérée est définie par la loi, étant entendu que c'est la SGP qui rend ce service de gestion et non le fonds lui-même.

b) Analyse critique de l'article L213-144 du CIBS

L'article L213-144 du CIBS présente plusieurs ambiguïtés sérieuses.

- En premier lieu, le deuxième alinéa de cet article vise les catégories d'organismes « qui fournissent ces services de gestion ». Cette formulation introduit une confusion fondamentale : ce sont les SGP, et non les fonds eux-mêmes, qui fournissent les services de gestion. Les fonds sont les bénéficiaires de ces services. En désignant les organismes comme fournisseurs de services, le texte inverse les rôles et rend la lecture de la disposition très incertaine.
- En second lieu, le dernier alinéa de l'article L213-144 du CIBS est, dans son état actuel, inintelligible. Il n'est pas possible, à la lecture de ce texte, de déterminer avec certitude à quoi il ne se réfère ni quelle règle il entend énoncer.



Demande n° 5 : Il est demandé que l'article L213-144 du CIBS soit réécrit pour : (i) distinguer clairement les services de gestion rendus par les SGP des fonds qui en sont les bénéficiaires ; (ii) maintenir la formulation selon laquelle l'exonération s'applique à la gestion exercée par la SGP et non aux services fournis par le fonds ; (iii) clarifier le dernier alinéa de l'article L213-144, qui dans sa rédaction actuelle ne permet pas une interprétation certaine.

DEUXIÈME PARTIE – DISPOSITIONS EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

Les développements qui suivent portent sur les modifications de fond identifiées dans les dispositions du CIBS relatives à la TVA immobilière. Ils n'abordent pas le logement social ni la TVA sur marge.

I. Assimilation des promesses de vente aux livraisons de biens (art. L. 221-4 du CIBS)

a) Modification introduite par l'ordonnance

L'ordonnance introduit, à l'article L. 221-4, 1° du CIBS, une assimilation de la constitution de certains droits mentionnés à l'article L. 221-3 à une livraison de biens. La combinaison des articles L. 221-3 et L. 221-4 conduit en effet à assimiler expressément le droit conféré par une promesse de vente à un bien corporel ayant les caractéristiques du bien immeuble sur lequel il porte, et sa constitution à une livraison de biens au sens de la TVA.

L'article L. 221-3 prévoit ainsi : « Est assimilé à un bien corporel ayant les caractéristiques du bien immeuble sur lequel il porte : 1° Le droit conféré par une promesse de vente ; [...] ». L'article L. 221-4 dispose quant à lui : « Est une livraison de biens au sens de l'article L. 211-33 : 1° La constitution des droits mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 221-3 ; [...] ».

Une telle rédaction conduit à considérer que la conclusion d'une promesse de vente d'immeuble constituerait, en elle-même, une livraison de biens au sens de la TVA.

b) Analyse critique

En pratique, la simple conclusion d'une promesse de vente, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale, d'une promesse synallagmatique de vente ou d'un contrat de réservation dans le cadre de la VEFA en secteur protégé, serait ainsi traitée comme la vente de l'immeuble. Dans cette logique, l'indemnité d'immobilisation pourrait être regardée comme la contrepartie directe de cette opération et, par conséquent, soumise à la TVA lorsque la vente de l'immeuble l'est elle-même.

Cette assimilation paraît en outre reposer sur une lecture extensive de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. La solution dégagée par l'arrêt du 4 décembre 1990 (CJUE, 4 décembre 1990, Van Tiem, aff. C-186/89), auquel cette rédaction semble se rattacher, s'inscrivait dans un contexte spécifique, tenant au transfert de droits réels conférant à leur titulaire un pouvoir d'utilisation sur un immeuble.

L'extension opérée par l'article L. 221-4 du CIBS à la constitution des droits mentionnés à l'article L. 221-3 paraît ainsi excéder la portée de cette jurisprudence.

Dans ce contexte, il serait souhaitable que l'ordonnance soit modifiée afin de maintenir que seule la cession de droits conférés par une promesse de vente immobilière peut être assimilée à une livraison de biens soumise à la TVA, et non la simple constitution de tels droits. À tout le moins, la rédaction de l'article L. 221-4 du CIBS pourrait être revue afin d'en circonscrire le champ



d'application aux seules hypothèses dans lesquelles la constitution de droits emporte effectivement transfert d'un pouvoir de disposition assimilable à celui d'un propriétaire.

Demande n° 6 : Il est demandé que l'ordonnance soit modifiée afin de maintenir que seule la cession de droits conférés par une promesse de vente immobilière peut être assimilée à une livraison de biens soumise à la TVA, et non la simple constitution de tels droits.

II. Modification des règles d'exigibilité de la TVA sur les VEFA (art. 269, 2, a bis du CGI)

a) Modification introduite par l'ordonnance

Par dérogation à la règle générale, le CGI prévoit que la date d'exigibilité de la TVA sur les VEFA intervient « lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux » (art. 269, 2, a bis du CGI). La date à laquelle la TVA est exigible est ainsi décorrélée de la date à laquelle le fait générateur se réalise (la livraison du bien).

L'ordonnance ne reprend pas ces dispositions. La table de concordance publiée sur Légifrance indique « redondant », ce qui semble être une erreur, car nulle part ailleurs cette règle n'est reprise dans le CIBS.

La VEFA se verrait donc appliquer les règles d'exigibilité de droit commun de l'article L214-2 du CIBS : la TVA serait exigible à l'encaissement des appels de fonds intervenant avant le fait générateur, et la TVA restante serait due lors de l'intervention du fait générateur.

Concrètement, le solde de TVA deviendrait exigible dès la réception des travaux, sans attendre les éventuels encaissements à venir.

b) Analyse critique

Le législateur avait à juste titre maintenu le régime dérogatoire pour les VEFA lors de la transposition, par la loi de finances pour 2022, des dispositions de l'article 65 de la Directive 2006/112/CE. Ce régime n'est pas adapté aux VEFA, qui ont continué de se voir appliquer leur propre régime.

L'impact de cette modification sur l'activité de la construction-vente est tellement important qu'il mérite un signalement clair. Il s'agit d'un véritable changement et l'ordonnance n'est pas ici dans la recodification à droit constant.

Demande n° 7 : Il est demandé que l'ordonnance soit modifiée afin de maintenir le régime dérogatoire d'exigibilité de la TVA sur les VEFA, compte tenu de leur nature juridique spécifique et de l'impact économique majeur qu'entraînerait la suppression de ce régime.



III. Modification de fond concernant les baux constitutifs de droits réels (art. 260, 5° du CGI)

a) Modification introduite par l'ordonnance

Actuellement, il est possible de taxer sur option les locations d'immeubles résultant de baux constitutifs de droits réels (bail à construction, bail emphytéotique, etc.), en application de l'article 260, 5° du CGI.

Ces dispositions ne sont pas reprises par l'ordonnance dans le CIBS (voir les articles L221-26 et L221-27 du CIBS). Il ne serait donc plus possible de soumettre à la TVA les baux constitutifs de droits réels lorsqu'ils portent sur des logements ou des biens destinés à devenir des logements — par exemple dans le cadre de la transformation de bureaux en logements.

b) Analyse critique

Cette modification, qui n'est pas justifiée, méconnaît les principes de la recodification à droit constant. Elle conduirait en outre à remettre en cause l'équilibre financier, et donc la faisabilité, de projets destinés à créer des logements dans un contexte de forte demande. Elle est particulièrement pénalisante pour certaines opérations menées dans le secteur de l'accession à la propriété (BRS notamment) et dans celui de la transformation de bureaux en logements.

Demande n° 8 : Il est demandé que l'ordonnance soit modifiée afin de maintenir la possibilité de taxer sur option à la TVA les locations de logements ou de biens immeubles destinés à être utilisés comme logements, résultant d'un bail constitutif de droits réels.

IV. Redéfinition des travaux de production d'immeubles neufs (art. L221-12 du CIBS)

a) Modification introduite par l'ordonnance

Les critères des travaux aboutissant à un immeuble neuf sont redéfinis par l'article L221-12 du CIBS. Alors que l'article 257 I, 2, 2° du CGI disposait que sont notamment considérés comme neufs les immeubles existants ayant fait l'objet de travaux ayant rendu à l'état neuf soit la majorité des fondations (a), soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage (b), le CIBS réunit ces deux rubriques en une seule qu'il appelle « **la remise à neuf d'une majorité d'un élément de son gros œuvre** », tout en renvoyant à un décret le soin de déterminer quels éléments seront pris en compte.

Par ailleurs, l'article L221-12 du CIBS n'évoque plus du tout les travaux de façades et utilise la notion de « **bâtiment ou fraction de bâtiment** », là où le CGI visait uniquement les « immeubles ». Cette terminologie est également reprise aux articles L. 221-8 et L. 221-9 du CIBS pour définir l'immeuble neuf et son ancienneté.

b) Analyse critique

Le CGI avait simplement repris en 2010 les dispositions de l'article R. 262-1 du code de la construction et de l'habitation dans un souci de rationalisation. Le CIBS crée une rupture dont l'intérêt n'apparaît pas réellement, d'autant que la partie réglementaire correspondante n'est pas encore publiée. En l'absence d'accès à cette partie réglementaire, il est difficile de comprendre la portée exacte de la réécriture opérée.



Cette difficulté est renforcée par l'introduction de la notion de « fraction de bâtiment », qui ne fait l'objet d'aucune définition dans le CIBS, alors même que la notion de « bâtiment » est, quant à elle, définie à l'article L. 221-5. En l'état actuel du droit, l'ampleur des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf s'apprécie au niveau d'un même immeuble, entendu comme un bâtiment considéré isolément, y compris lorsque plusieurs bâtiments rénovés sont situés sur une même parcelle. La notion de « fraction d'immeuble » est inexistante et ne constitue pas, à ce jour, un critère autonome d'appréciation de l'ampleur des travaux.

La référence à la « fraction de bâtiment » trouve son origine dans le droit de l'Union européenne, et notamment dans l'article 12 de la directive 2006/112/CE relative au système commun de TVA, sans toutefois y faire l'objet d'une définition précise. La jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE, 7 novembre 2024, aff. C-594/23) a apporté certaines précisions, en jugeant qu'il s'agit d'une partie d'un bâtiment « qui doit pouvoir faire l'objet d'une occupation et, dès lors, être sortie de la chaîne de production, ce qui peut notamment être le cas lorsqu'un bâtiment composé de plusieurs parties ou unités, telles que des appartements, est construit par étapes, certaines de ces parties pouvant être occupées alors que d'autres sont encore en construction ». Toutefois, cette jurisprudence ne permet pas de cerner de manière suffisamment précise la portée opérationnelle de la notion de « fraction de bâtiment ».

En pratique, son introduction soulève des interrogations importantes, notamment quant au point de savoir si l'**ampleur des travaux** devrait désormais s'apprécier local par local au sein d'un même bâtiment, ainsi que quant à la **détermination de la date d'achèvement** lorsqu'un immeuble comprend plusieurs fractions susceptibles d'être appréhendées distinctement.

À défaut de précisions complémentaires, la nouvelle rédaction est ainsi susceptible de produire des effets économiques non souhaités pour les opérateurs et d'ouvrir la voie à une insécurité juridique accrue, génératrice de contentieux.

Demande n° 9 : Il est demandé que l'ordonnance maintienne les termes historiques de la définition des travaux de remise à neuf, en s'en tenant aux critères actuels du CGI alignés sur l'article R262-1 du code de la construction et de l'habitation, qu'elle clarifie explicitement la notion de « fraction de bâtiment », et que toute modification soit préalablement soumise à consultation avec la publication simultanée de la partie réglementaire correspondante.

V. Modification des règles relatives au crédit-bail immobilier (art. L211-36 du CIBS)

a) Modification introduite par l'ordonnance

L'article L211-36, alinéa 2 du CIBS assimile les contrats de crédit-bail à des ventes de biens — et non plus à une location avec option d'achat — lorsque le montant prévu pour la levée d'option d'achat par le crédit-preneur est nul ou suffisamment faible pour ne laisser aucun doute sur l'intérêt qu'aura le crédit-preneur de lever l'option.

Il s'agit d'une intégration dans la loi de la jurisprudence de la CJUE issue de l'affaire C-164/16 (MBFS UK Ltd, 4 octobre 2017), qui avait conclu à l'application du régime d'une livraison de bien à un contrat de location avec option d'achat, sur le fondement de l'article 14, 2, b de la Directive TVA.

b) Analyse critique



Cette modification est très lourde de conséquences : une livraison d'immeuble n'est pas taxable dans les mêmes conditions qu'une location (cas d'exonération et de taxation sur option différents, et en cas de taxation, règles d'exigibilité très pénalisantes pour la livraison de bien qui entraîne une taxation immédiate sur l'ensemble du prix).

Il est très étonnant qu'une telle mesure soit introduite aussi discrètement, sans concertation avec les opérateurs d'un secteur économique important dont le modèle économique s'en trouve totalement modifié. Le législateur est invité à ratifier une ordonnance présentée comme « à droit constant », au risque de comprendre après coup que l'un de ses articles fait basculer le crédit-bail dans un environnement fiscal totalement différent.

Demande n° 10 : Il est demandé que cette modification, qui constitue un véritable changement de fond aux conséquences économiques majeures pour le secteur du crédit-bail immobilier, fasse l'objet d'une concertation préalable avec les opérateurs concernés avant toute ratification de l'ordonnance.

VI. Modification de fond concernant les livraisons à soi-même d'immeubles

a) Modification introduite par l'ordonnance

Le mécanisme fiscal de la livraison à soi-même (LASM) est fréquent dans le domaine immobilier et en particulier pour les bailleurs sociaux qui construisent en maîtrise d'ouvrage directe des logements locatifs sociaux.

Actuellement, la base d'imposition des LASM d'immeubles est constituée par le prix de revient total de l'immeuble (coût du terrain, coût des travaux, etc.).

La base d'imposition des LASM qui a été modifiée dans le CIBS par l'ordonnance, serait désormais déterminée, en ce qui concerne les immeubles, par priorité par « la valeur de biens similaires » et, en l'absence de biens similaires, par « le prix de revient déterminé à partir des coûts supportés ».

b) Analyse critique

Cette modification pourrait conduire à des difficultés pratiques pour déterminer « la valeur de biens similaires » qui semble discutable alors que le prix de revient est basé sur les dépenses effectivement engagées, et même à augmenter la TVA due au titre de la LASM et donc in fine le prix de revient de l'opération. La « neutralité fiscale » sur laquelle repose ce mécanisme se trouve, en conséquence, fragilisée. Cette modification qui n'est pas justifiée méconnaît les principes de la recodification à droit constant.

Il serait donc opportun que l'ordonnance du 17 décembre 2025 et/ou le rescrit du 18 février 2026 soient modifiés afin de maintenir la base d'imposition actuelle pour les LASM d'immeubles.

Articles du CIBS à modifier : L. 213-59 et L. 216-60



Demande n° 11 : Il est demandé que les articles L. 213-59 et L. 216-60 du CIBS soient modifiés afin de maintenir, pour les livraisons à soi-même d'immeubles, une base d'imposition fondée sur le prix de revient total de l'immeuble. Cette modification introduite par l'ordonnance, fondée par priorité sur la valeur de biens similaires, soulève de réelles difficultés pratiques et est susceptible d'augmenter la TVA due, au détriment de la neutralité fiscale du mécanisme. Elle méconnaît ainsi les principes d'une recodification à droit constant.

VII. Modification du champ de l'inversion du redevable (art. L221-37 du CIBS)

L'article L221-37 du CIBS écarte l'inversion du redevable pour les ventes de terrains non bâtis ou d'immeubles anciens, ainsi que les locations de biens immeubles autres que les logements pour lesquelles une option pour la taxation volontaire a été formulée.

Ces dispositions légalisent une position historique de la doctrine administrative, dont la légalité était incertaine. Si cette sécurisation est bienvenue, elle constitue néanmoins une modification formelle du droit positif — et non une simple recodification — qui aurait mérité d'être signalée explicitement.

Demande n° 12 : Il est demandé que l'administration confirme que cette légalisation de la doctrine administrative relative à l'inversion du redevable ne modifie pas le champ d'application de la mesure par rapport aux pratiques antérieures, et qu'elle précise les conséquences éventuelles pour les opérations en cours.

VIII. Définition du logement et conséquences sur le droit à déduction de la TVA afférente aux parties communes des immeubles mixtes (art. L. 221-10 du CIBS)

a) Modification introduite par l'ordonnance

Dans ce contexte, un nouvel article L. 221-10 du CIBS a été inséré afin de définir la notion de « logement » pour l'application des règles de TVA.

« Le logement s'entend du local d'habitation, de ses dépendances usuelles à l'usage de l'occupant ainsi que des éventuelles parties communes principalement affectées à l'usage des occupants et se rattachant à ce local.

Un local affecté à l'habitation pour au moins la moitié de sa surface est assimilé dans son intégralité à un local d'habitation.

Un immeuble dont la surface des locaux d'habitation représente au moins la moitié de la surface des locaux, hors dépendances et parties communes, est, pour l'ensemble de ses parties communes, assimilé à un logement. »

Le dernier alinéa de cette disposition appelle une attention particulière, dès lors qu'il est susceptible d'emporter des conséquences pratiques significatives pour les opérateurs immobiliers.

b) Analyse critique

En l'état de sa rédaction, ce dernier alinéa est susceptible d'emporter des conséquences pratiques significatives dans l'hypothèse de travaux réalisés sur des immeubles à usage mixte comprenant, d'une part, des locaux d'habitation représentant au moins la moitié de la surface



des locaux et, d'autre part, des locaux à usage professionnel dont la location est soumise à la TVA.

Dans une telle configuration, se pose la question du régime de déduction de la TVA grevant les dépenses afférentes aux travaux réalisés sur les parties communes de l'immeuble. En l'état du droit positif, les opérateurs sont admis à pratiquer une déduction partielle de cette TVA, sur la base d'une clé de répartition pertinente, notamment fondée sur les surfaces ou sur le chiffre d'affaires.

Or, à la lecture de la nouvelle définition du logement issue de l'article L. 221-10 du CIBS, cette possibilité de déduction partielle semble pouvoir être remise en cause dès lors que la surface des locaux d'habitation atteint ou excède 50 % de la surface des locaux, hors dépendances et parties communes. Une telle interprétation conduirait à assimiler l'intégralité des parties communes à un logement, et donc à exclure globalement le droit à déduction de la TVA afférente aux travaux réalisés sur ces parties communes, alors même que celles-ci bénéficient nécessairement, au moins pour partie, aux locaux affectés à des opérations soumises à la TVA.

Une telle solution paraît difficilement conciliable avec le principe fondamental de neutralité de la TVA, en ce qu'elle priverait les opérateurs de tout droit à déduction au titre de dépenses qui concourent directement, au moins pour partie, à l'exercice d'activités taxables.

Dans ce contexte, il apparaît souhaitable que la portée de l'article L. 221-10 du CIBS fasse l'objet de précisions expresses, afin de préserver la possibilité d'une déduction partielle de la TVA grevant les travaux réalisés sur les parties communes des immeubles à usage mixte. À défaut de telles précisions, le dispositif envisagé est susceptible de produire des effets économiques non souhaités et d'ouvrir la voie à un contentieux abondant.

Demande n° 13 : Il est demandé que l'administration précise expressément que l'assimilation des parties communes à un logement, prévue au dernier alinéa de l'article L. 221-10 du CIBS, ne fait pas obstacle à la déduction partielle de la TVA grevant les dépenses afférentes à ces parties communes lorsque celles-ci concourent également à des activités taxables exercées dans l'immeuble. À défaut, il serait souhaitable que la rédaction de cet article soit modifiée afin de préserver explicitement la possibilité d'une ventilation de la TVA selon une clé de répartition pertinente.

Conclusion et récapitulatif des demandes

Les demandes formulées par la présente contribution s'articulent autour de trois axes :

Axe 1 – Transparence, opposabilité et méthode (Demandes n° 1 à 3)

- Demande n° 1 : conférer une valeur législative aux tables de concordance, ou a minima les incorporer dans le BOFiP avec valeur d'interprétation formelle opposable.
- Demande n° 2 : publier l'ensemble des textes (partie législative et réglementaire) et des commentaires actualisés avant toute nouvelle consultation, avec un délai suffisant pour y répondre.
- Demande n° 3 : lister, dans un document opposable, toutes les modifications de fond apportées aux textes actuels du CGI.



des locaux et, d'autre part, des locaux à usage professionnel dont la location est soumise à la TVA.

Dans une telle configuration, se pose la question du régime de déduction de la TVA grevant les dépenses afférentes aux travaux réalisés sur les parties communes de l'immeuble. En l'état du droit positif, les opérateurs sont admis à pratiquer une déduction partielle de cette TVA, sur la base d'une clé de répartition pertinente, notamment fondée sur les surfaces ou sur le chiffre d'affaires.

Or, à la lecture de la nouvelle définition du logement issue de l'article L. 221-10 du CIBS, cette possibilité de déduction partielle semble pouvoir être remise en cause dès lors que la surface des locaux d'habitation atteint ou excède 50 % de la surface des locaux, hors dépendances et parties communes. Une telle interprétation conduirait à assimiler l'intégralité des parties communes à un logement, et donc à exclure globalement le droit à déduction de la TVA afférente aux travaux réalisés sur ces parties communes, alors même que celles-ci bénéficient nécessairement, au moins pour partie, aux locaux affectés à des opérations soumises à la TVA.

Une telle solution paraît difficilement conciliable avec le principe fondamental de neutralité de la TVA, en ce qu'elle priverait les opérateurs de tout droit à déduction au titre de dépenses qui concourent directement, au moins pour partie, à l'exercice d'activités taxables.

Dans ce contexte, il apparaît souhaitable que la portée de l'article L. 221-10 du CIBS fasse l'objet de précisions expresses, afin de préserver la possibilité d'une déduction partielle de la TVA grevant les travaux réalisés sur les parties communes des immeubles à usage mixte. À défaut de telles précisions, le dispositif envisagé est susceptible de produire des effets économiques non souhaités et d'ouvrir la voie à un contentieux abondant.

Demande n° 13 : Il est demandé que l'administration précise expressément que l'assimilation des parties communes à un logement, prévue au dernier alinéa de l'article L. 221-10 du CIBS, ne fait pas obstacle à la déduction partielle de la TVA grevant les dépenses afférentes à ces parties communes lorsque celles-ci concourent également à des activités taxables exercées dans l'immeuble. À défaut, il serait souhaitable que la rédaction de cet article soit modifiée afin de préserver explicitement la possibilité d'une ventilation de la TVA selon une clé de répartition pertinente.

Conclusion et récapitulatif des demandes

Les demandes formulées par la présente contribution s'articulent autour de trois axes :

Axe 1 – Transparence, opposabilité et méthode (Demandes n° 1 à 3)

- Demande n° 1 : conférer une valeur législative aux tables de concordance, ou a minima les incorporer dans le BOFiP avec valeur d'interprétation formelle opposable.
- Demande n° 2 : publier l'ensemble des textes (partie législative et réglementaire) et des commentaires actualisés avant toute nouvelle consultation, avec un délai suffisant pour y répondre.
- Demande n° 3 : lister, dans un document opposable, toutes les modifications de fond apportées aux textes actuels du CGI.



Axe 2 – SGP et fonds d'investissement (Demandes n° 4 et 5)

- Demande n° 4 : confirmer que les opérations sur parts de SCPI restent éligibles à l'option TVA et que les opérations sur parts de FCP en restent exclues ; modifier l'article L213-142 si nécessaire.
- Demande n° 5 : réécrire l'article L213-144 du CIBS pour distinguer clairement SGP et fonds, et clarifier le dernier alinéa inintelligible.

Axe 3 – Immobilier (Demandes n° 6 à 13)

- Demande n° 6 : limiter l'assimilation à une livraison de biens à la seule cession de droits issus d'une promesse de vente, et non à leur constitution (art. L221-4).
- Demande n° 7 : maintenir le régime dérogatoire d'exigibilité de la TVA sur les VEFA (art. 269, 2, a bis du CGI non repris dans le CIBS).
- Demande n° 8 : maintenir la possibilité d'option TVA pour les baux constitutifs de droits réels portant sur des logements (art. 260, 5° du CGI non repris).
- Demande n° 9 : maintenir les critères historiques de définition des travaux de remise à neuf et ne pas les modifier sans consultation préalable avec publication simultanée de la partie réglementaire.
- Demande n° 10 : soumettre à concertation préalable la modification du régime TVA du crédit-bail immobilier (art. L211-36) avant ratification.
- Demande n°11 : confirmer que la modification des articles L. 213-59 et L. 216-60 relative à la base d'imposition des livraisons à soi-même d'immeubles ne modifie pas le régime antérieur fondé sur le prix de revient total de l'immeuble.
- Demande n° 12 : confirmer que la légalisation de la doctrine relative à l'inversion du redevable (art. L221-37) ne modifie pas le champ d'application antérieur.
- Demande n° 13 : préciser que l'assimilation des parties communes à un logement au sens de l'article L. 221-10 du CIBS ne remet pas en cause la possibilité d'une déduction partielle de la TVA grevant les travaux afférents à ces parties communes dans les immeubles à usage mixte, lorsqu'elles bénéficient également à des locaux affectés à des opérations taxables.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur nos demandes.

Veillez agréer, Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Véronique Donnadiou,
Déléguée générale de l'ASPIM