

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 3A3131-19991020

Date de publication : 20/10/1999

SECTION 3 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Sommaire :

SECTION 3

Opérations immobilières

SOUS-SECTION 1

Opérations immobilières proprement dites

SECTION 3

Opérations immobilières

L'article [261-5](#) du CGI exonère de la TVA différentes opérations immobilières comprenant notamment :

- lorsqu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'article [257-7°](#) du même code, les opérations immobilières proprement dites telles que les opérations de vente effectuées par :

- les départements, communes et établissements publics,
- les sociétés coopératives de construction,
- les sociétés d'économie mixte de construction immobilière,
- les groupements « de castors »,
- les sociétés et organismes à but désintéressé habilités à recevoir la contribution des employeurs à l'effort de construction,
- ainsi que certaines opérations immobilières réalisées par les SAFER (CGI, art. [261-5-1°-d](#)) lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de l'article [257-7°](#) du CGI, les opérations de remembrement réalisées par les associations foncières urbaines ou par certaines associations syndicales (CGI, art. [261-5-1° bis](#)).

SOUS-SECTION 1

Opérations immobilières proprement dites

1 Il est fait observer en premier lieu que les opérations immobilières proprement dites définies à l'article [261-5-1°](#) du CGI sont exonérées dans la mesure où elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'article [257-7°](#) dudit code, c'est-à-dire lorsqu'elles ne concourent pas à la construction ou à la livraison d'immeubles.

A. OPÉRATIONS DE VENTE EFFECTUÉES PAR LES DÉPARTEMENTS, COMMUNES ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

2 L'article [261-5-1°-a](#) du CGI exonère de la TVA les opérations de vente effectuées par les départements, communes et établissements publics et relatives à des terrains leur appartenant.

Ces opérations peuvent porter sur des terrains quelconques, notamment, des terrains à usage de jardins.

B. OPÉRATIONS DE VENTE, EFFECTUÉES SANS BUT LUCRATIF PAR LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION

3 Pour l'application de l'exonération prévue à l'article [261-5-1°-b](#) du CGI sont considérées comme sociétés coopératives de construction toutes les sociétés coopératives qui ont pour objet principal la construction immobilière. Tel est le cas, notamment, des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.

C. OPÉRATIONS DE VENTE EFFECTUÉES SANS BUT LUCRATIF PAR LES SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

4 Seules peuvent bénéficier de l'exonération prévue à l'article [261-5-1°-b](#) du CGI les sociétés d'économie mixte dont les statuts sont conformes aux clauses types annexées au décret n° 69-295 du 24 mars 1969, c'est-à-dire les sociétés anonymes constituées avec la participation des communes ou des syndicats de communes et ayant pour objet de réaliser, dans le cadre des conventions passées avec ces collectivités :

- la construction ou l'aménagement d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation n'excédant pas les normes des logements économiques et familiaux ou celles des habitations à loyer modéré et, éventuellement, la construction et l'aménagement de services communs ainsi que le financement de ces opérations ;
- la vente ou la division de ces immeubles ;
- la gestion, l'entretien ou la mise en valeur desdits immeubles ;
- les opérations de crédit et, d'une manière générale, toutes opérations qui tendent à faciliter la réalisation de celles qui sont énumérées ci-dessus.

Les clauses types auxquelles doivent être conformes les statuts de ces sociétés sont reproduites au Journal officiel du 2 avril 1969 (rectificatif, JO, 17 avril).

D. OPÉRATIONS DE VENTE EFFECTUÉES SANS BUT LUCRATIF PAR LES GROUPEMENTS DE « CASTORS »

5 Ces groupements sont des sociétés ou des associations qui ont pour objet la construction de maisons d'habitation et dont les statuts prévoient qu'au moins une partie des membres de la société ou de l'association effectuera des apports en travail.

E. OPÉRATIONS DE VENTE EFFECTUÉES SANS BUT LUCRATIF PAR LES SOCIÉTÉS ET ORGANISMES À BUT DÉSINTÉRESSÉ HABILITÉS À RECEVOIR LA CONTRIBUTION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

6 Sont susceptibles de bénéficier de l'exonération prévue à l'article [261-5-1°-b](#) du CGI :

- les offices publics, sociétés anonymes et sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés d'économie mixte de construction ;
- les sociétés de construction constituées avec la participation de la Caisse des dépôts et consignations.

F. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LES SOCIÉTÉS D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL

7 L'article [261-5-1°-d](#) du CGI exonère de la TVA, les opérations immobilières résultant de l'application des dispositions des articles L. 141-1 à L. 141-5 du code rural, réalisées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural constituées en application de l'article L. 141-1 du même code et agréées par le ministre de l'Agriculture et le ministre du Budget.

Ces sociétés ont pour objet d'acquérir des terres ou des exploitations agricoles et de les rétrocéder après aménagement éventuel, en vue notamment d'améliorer les structures agraires, d'accroître la superficie de certaines exploitations et de faciliter la mise en culture du sol ainsi que l'installation d'agriculteurs.

L'exonération est applicable à toute transmission immobilière à titre onéreux entrant dans les prévisions de l'article 683 du CGI, qu'il s'agisse d'acquisitions effectuées par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ou de ventes consenties par ces sociétés. En revanche, les **apports en société** se trouvent exclus du bénéfice de ladite exonération.

Par ailleurs, l'exonération doit être limitée aux opérations immobilières portant sur des terres ou sur des exploitations agricoles, c'est-à-dire sur des **immeubles ruraux**. Mais lorsque la mutation porte sur une exploitation agricole, l'exonération peut profiter non seulement aux terrains non bâtis affectés à la culture (terres, prés, vignes, jardins, vergers, pépinières, bois, oseraies, etc.) mais également aux bâtiments d'exploitation, aux immeubles servant à l'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel, ainsi qu'au cheptel et au matériel garnissant la propriété.

Les opérations portant sur des **immeubles urbains** sont exclues du bénéfice de l'exonération alors même qu'il s'agirait de l'acquisition d'un immeuble indispensable à la société pour l'installation de son siège et de ses bureaux.

Remarque :

Les dispositions de l'article [261-5-1°-d](#) du CGI ne s'appliquent pas aux cessions d'immeubles acquis postérieurement à la date de publication de la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 (loi complémentaire à la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social) [JO du 25 janvier 1990].