



TVA sur vente bien en SCI IS au régime normal

Par arno40150, le 21/07/2025 à 01:21

Bonjour

J'ai une SCI à l'IS au régime de TVA réel normal. Je souhaite vendre l'unique bien détenu par la SCI, des locaux commerciaux nus (qui abritent un restaurant).

La signature est prévu dans 2 jours et je panique car j'avais complètement zappé la TVA..

3 questions :

- La SCI est-elle soumise à TVA sur la vente ?
- La SCI a été immatriculée en Février 2016. Soit il y'a 9 ans et 5 mois. Puis-je reconcer à l'option ?
- Une simple lettre recommandée au service des impots demandant simplement le retour au régime de franchise en base suffit-elle ?
- Quelle sera la date effective de la dénonciation de l'option ?
- Pensez-vous que je puisse signer une promesse de vente dans la semaine et la vente dans 3-4 mois sans avoir encore le retour du service des impots ?

Merci

Par john12, le 21/07/2025 à 12:20

Bonjour,

S'agissant d'une location de locaux nus, par principe exonérée de TVA, en vertu de l'[article 261 D-2° du CGI](#)

, l'imposition de la SCI a la TVA résulte, à priori, d'une option, exercée sur le fondement de l'[article 260-2° du CGI](#). Une fois exercée, l'option s'applique aussi longtemps qu'elle n'a pas été dénoncée.

L'option peut être dénoncée à partir du 1er janvier de la neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle elle a été exercée.

La dénonciation de l'option prend effet à compter du premier jour du mois au cours duquel elle est formulée. Dans le cas d'une option au titre d'un immeuble non encore achevé, la dénonciation peut intervenir à compter du 1er janvier de la neuvième année qui suit celle au cours de laquelle l'immeuble a été achevé. ([article 194 de l'annexe II du CGI](#)).

Vous concernant, si l'option a été exercée, dès la création de la SCI, en février 2016 et **si l'immeuble était achevé à cette date**, l'option peut être dénoncée à compter du 1er janvier 2025. Si vous dénoncez l'option avant la fin juillet 2025, elle prendra effet au 01/07/2025 et ainsi de suite. **La dénonciation de l'option rend exigibles, le cas échéant et selon les modalités et conditions prévues à l'[article 207 de l'annexe II au CGI](#), les régularisations de la TVA initialement déduite par l'assujetti**, ce qui pourrait être le cas notamment si de la TVA avait été récupérée lors de l'acquisition ou construction du local. Voir, éventuellement, à ce sujet, le [BOI-TVA-CHAMP-50-10, n° 260](#).

La dénonciation peut être formulée par courrier simple, mais **de préférence, par courrier recommandé, pour être en mesure de justifier de la date d'envoi, en cas de perte du courrier**. Pour rectifier la terminologie que vous avez employée, la dénonciation ne conduit pas au retour à la franchise en base, mais à l'exonération de TVA dont bénéficient les locations de locaux nus.

Si vous dénoncez l'option, avant la fin du mois, elle prendra nécessairement effet au 1er juillet 2025 (**bien sûr, précisez que l'effet est bien au 1er juillet**). Vous pouvez signer la promesse de vente et la vente, sans avoir le retour du service des impôts, dès lors que vous avez le double de la dénonciation et la preuve de l'envoi au SIE.

Restant disponible pour préciser, si besoin,

Bien cordialement

Par arno40150, le 21/07/2025 à 16:45

Merci John12 !

Comme d'habitude, clair précis et efficace !

Par john12, le 21/07/2025 à 16:48

Merci Arno, pour vos encouragements.

Toujours un plaisir d'échanger avec vous.

A une prochaine, peut-être.