TVA IMMOBILIÈRE : LE CIBS ENTRERA EN VIGUEUR AU 1ER SEPTEMBRE 2026

Ordonnance n° 2025-1247 du 17 décembre 2025

Le droit positif actuel de la TVA immobilière, dont le régime avait fait l'objet d'une refonte substantielle en 2010 en conformité avec la directive 2006/112/CE, a été intégralement recodifié par l'ordonnance n° 2025-1247 du **17 décembre 2025**.

Cette ordonnance, adoptée telle quelle, est en voie de ratification en l'état et entrera en vigueur au 1er septembre 2026. Elle a procédé à une réécriture à droit constant des dispositions relatives à la TVA et leur transfert du code général des impôts (CGI) vers le code des impositions sur les biens et services (CIBS).

Jusqu'au **31 août 2026**, la TVA reste codifiée dans le CGI.

A compter du **1er septembre 2026**, la partie législative relative à la TVA bascule dans le CIBS, tandis que :

- le CGI conserve les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière et certaines dispositions de nature réglementaire relatives à la TVA (temporairement maintenues) ;
- le LPF continue de régir les procédures fiscales générales, auxquelles renvoient le CIBS et le CGI.

Désormais organisé par secteur d'activité, le régime de la TVA applicable au secteur immobilier est précisé sous les nouveaux articles L. 221-1 à L. 221-103 du CIBS avec un sous-ensemble spécifique pour les logements relevant de la politique sociale à partir de l'article L. 221-40 du CIBS, tandis que les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière demeurent dans le CGI.

La recodification a clarifié la **dénomination des différents taux de TVA** :

©137Notaires2023.

- taux normal : 20 % ;
- taux intermédiaire : 10 % ;
- taux réduit : 5,5 % ;
- taux très réduit : 2,1 % ;
- et introduction de la notion de « taux nul » (0 %) pour certaines exonérations ouvrant droit à déduction.

Elle permet d'opérer une distinction explicite entre :

1/ les « **exonérations fonctionnelles** », qui ouvrent droit à déduction de la TVA et sont liées au fonctionnement du système de TVA et assimilables à des règles de territorialité ;

2/ les « **exonérations dérogatoires** », qui n'ouvrent pas droit à déduction et sont motivées par l'intérêt général (alléger la charge fiscale supportée par certains biens ou services).

Dans la pratique notariale :

La distinction entre ventes soumises à TVA immobilière et ventes soumises aux seuls droits d'enregistrement subsiste, mais les références normatives en matière de TVA basculent dans le CIBS (articles L. 221□1 à L. 221□103).

Le notaire devra (i) mettre à jour les références aux articles du CGI relatifs à la TVA, aux articles correspondant du CIBS ; et (ii) adapter le vocabulaire utilisé dans les actes, notamment pour décrire les exonérations (fonctionnelles ou dérogatoires), et les taux (normal, intermédiaire, réduit, très réduit, taux nul).

Le régime de TVA sur les ventes immobilières est transposé à droit constant avec les particularités suivantes :

VEFA et immeubles neufs : les actes devront viser les nouveaux articles CIBS et, le cas échéant, intégrer la notion de « taux nul » lorsque l'exonération s'accompagne d'un droit à déduction.

©137Notaires2023.

Terrains à bâtir : il conviendra d'être attentif à la définition de « terrain à bâtir » retenue par le nouveau code et à sa cohérence avec la directive TVA et la jurisprudence.

Logements sociaux : les dispositions spécifiques aux logements relevant de la politique sociale sont clairement identifiées à partir de l'article L. 221□40 du CIBS, ce qui facilite l'identification des régimes de TVA réduite ou des exonérations associées.

Les notaires intervenant pour des bailleurs sociaux, SEM, organismes HLM, etc., devront adapter leurs modèles d'actes pour viser ces nouvelles références et vérifier, au regard des définitions du CIBS, l'éligibilité au régime de faveur.

©137Notaires2023.