

Bachelor

Thème
La TVA immobilière

Contenu

1^{ère} partie : Le champ d'application de la TVA immobilière

2^{ème} partie : Tableau récapitulatif

3^{ème} partie : Le régime des marchands de biens

Introduction générale

Les opérations de cession immobilière peuvent concerner soit les immeubles bâtis soit les immeubles non bâtis (terrains nus, terrains à bâtir).

Dans l'un ou l'autre cas, la vente peut être soumise soit aux droits de mutation soit à la TVA immobilière.

1^{ère} partie : Le champ d'application de la TVA immobilière

A / Définition

La TVA immobilière est un impôt perçu par l'État au titre d'une opération de vente immobilière.

Il peut s'agir de la vente d'un logement tout comme cela peut concerner la vente de terrains à bâtir.

La TVA immobilière est comme son nom l'indique une taxe sur la valeur ajoutée.

Elle est due à la fois au titre de l'acquisition d'un bien immobilier et au titre de la cession de ce même bien.

Cela signifie qu'elle est due au titre de l'achat et au titre de la vente du bien immobilier.

On parlera de TVA collectée (sur la vente) et de TVA déductible (sur l'achat).

La TVA immobilière est un ensemble de règles particulières qui concernent les cessions d'immeubles et de terrains, constructibles ou non.

Les différentes cessions peuvent être, selon le cas soit soumises à la TVA de plein droit, soit exonérées, soit soumises à la TVA sur option.



Lorsque les cessions sont soumises à la TVA, **cette TVA peut parfois être calculée sur la marge.**

La réforme de 2010, entrée en vigueur le 11 mars 2010 a considérablement modifié les règles relatives à la TVA immobilière.

Les **immeubles** sont classés dans **deux catégories** qui sont :

- ***les immeubles soumis de plein droit à la TVA***
- ***les immeubles exonérés. En cas d'exonération, une option pour la TVA reste possible.***

Ces règles s'appliquent **à tous les assujettis à la TVA qui agissent dans le cadre de leur activité économique** et ce, quel que soit leur statut, marchand de biens, promoteur constructeur, constructeur de maison individuelle ou entreprise qui construit ses locaux professionnels par exemple.

Seules les ventes d'immeubles réalisées par des *non assujettis (Particuliers)* ne sont jamais soumises à TVA.

B / Champ d'application

Les ventes d'immeubles sont en général soumises aux droits d'enregistrement. Cependant, **lorsque la vente porte sur un bien immobilier neuf, les droits d'enregistrement sont remplacés par le paiement de la TVA immobilière.**

L'article 257 7° du Code général des impôts, dispose que « les opérations concourant à la **production ou à la livraison d'immeubles** sont soumises à la TVA ».

Toujours selon l'article 257 7° du code général des impôts, **les opérations imposées à la TVA immobilière sont les suivantes :**

- ***Les ventes et les apports en société de terrains à bâtir ;***
- ***Les ventes et les apports en société d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans ;***
- ***Les livraisons à soi-même d'immeubles.***

1 / L'ACQUISITION DE TERRAINS À BÂTIR

Les opérations imposées à la « TVA immobilière » sont les suivantes :

- ***Les mutations à titre onéreux, c'est-à-dire les ventes, les échanges de terrains à bâtir.***
- ***Mais aussi les apports en sociétés de terrains à bâtir.***

Cependant, il convient de définir ce que sont les terrains à bâtir. En effet, il s'agit des terrains acquis en vue de la construction d'un ou plusieurs immeubles de toute nature. Il peut s'agir de la construction de routes, bâtiments, parcs de stationnement, tunnel etc.

Sont donc visés :

- les terrains nus,
- les terrains recouverts de bâtiments destinés à être démolis,
- des immeubles inachevés,
- et des droits de surélévation d'immeubles préexistants.

La TVA immobilière sur les terrains à bâtir ne s'applique pas pour les acquisitions de terrains par les particuliers en vue de la construction d'immeubles d'habitation. Ces mutations seront quant à elles, soumises aux droits d'enregistrement.

De plus, **certaines acquisitions de terrains à bâtir sont exonérées de TVA.** Il s'agit :

- des opérations de remembrement foncier,
- des baux de construction sauf option pour l'assujettissement à la TVA,
- des acquisitions réalisées par les organismes d'utilité publique,
- des acquisitions faites sous certaines conditions dans le cadre d'une expropriation, d'une opération de rénovation urbaine, d'une ZUP.

Les terrains à bâtir visés plus haut sont donc soumis à la TVA et exonérés de droits d'enregistrement.

Cependant, concernant les terrains à bâtir, l'acquisition donnera lieu à l'application d'un droit fixe de 125 euros.

Cela veut dire que la personne ne devra pas payer de droits d'enregistrement mais seulement un droit fixe de 125 euros.

Important : Pour pouvoir bénéficier de ce régime, le contribuable doit s'engager dans l'acte au moment de l'acquisition du terrain, **à effectuer, dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte, les travaux nécessaires soit à l'édification d'un ou plusieurs immeubles, ou bien à terminer les immeubles** inachevés ou à construire des locaux de surélévation.

En effet, pour pouvoir bénéficier de l'exonération des droits d'enregistrement, il convient de respecter certaines conditions citées à l'article 1594-0 G, A du Code général des impôts à savoir :

- ***L'acte d'acquisition du terrain à bâtir doit contenir l'engagement de l'acquéreur d'effectuer dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte les travaux nécessaires***, selon le cas, pour édifier un immeuble ou un groupe d'immeubles, pour terminer des immeubles inachevés ou pour construire de nouveaux locaux en surélévation, et qu'il précise le nombre, la nature et la destination des immeubles dont la construction est projetée

- ***Il doit être produit un certificat d'urbanisme déclarant le terrain constructible***

- ***L'acquéreur doit justifier à l'expiration du délai de 4 ans, (ou à l'expiration du délai prorogé), de l'exécution et de l'achèvement des travaux en précisant si ces locaux sont ou non affectés à l'habitation pour les $\frac{3}{4}$ au moins de leur superficie totale.***

Si le contribuable n'exécute pas son engagement de construire dans les délais légaux, alors cela aura pour conséquences de rendre exigibles les droits d'enregistrement. Les droits d'enregistrement seront de plus augmentés par des pénalités de retard.

Cependant, le contribuable pourra éviter la régularisation s'il réussit à prouver un cas de force majeure qui l'a empêché de construire sur le terrain à bâtir. Si l'administration refuse de reconnaître le caractère de force majeure, alors le contribuable pourra faire une réclamation contentieuse contre l'avis de mise en recouvrement des droits de mutation.

En principe, le redevable de la TVA, est l'acquéreur du terrain à bâtir. Cependant, la TVA sera due par le vendeur, l'auteur de l'apport ou le bénéficiaire de l'indemnité lorsque le terrain a déjà fait l'objet d'une mutation passible de la TVA.

La TVA est exigible à la date de l'acte constatant l'opération ou bien s'il n'y a pas d'actes, au jour du transfert de propriété.

La Tva est calculée sur le prix de cession hors taxes, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport augmenté des charges qui s'y ajoutent.

Le taux applicable est le taux normal de TVA de 20%. Cependant, certaines mutations de terrains destinés à la construction de logements sociaux bénéficient d'un taux réduit à 5.5%.

2 / Les cessions d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans

Les immeubles achevés depuis moins de cinq ans sont soumis de plein droit à la TVA lors de leur cession.

Le caractère neuf implique trois types de logements :

- les logements achevés : ceux dont la construction a pris fin il y a 5 ans tout au plus.
- les logements en état futur d'achèvement (VEFA) : ceux dont la construction est en cours et font l'objet d'une vente sur plans.
- les logements rénovés : ceux qui font l'objet d'une réfection d'une ampleur telle qu'ils peuvent être valablement assimilés à des logements neufs.

Pour les immeubles achevés depuis moins de cinq ans, la règle s'applique **quel que soit le nombre de cessions qui intervient dans les cinq premières années de l'achèvement.**

Ainsi, un immeuble achevé en 2010 et revendu trois fois par des assujettis à la TVA en 2012, 2013 et 2014 sera soumis à la TVA sur l'intégralité du prix de vente.

La règle concerne le marchand de biens qui **achète des immeubles neufs pour les revendre** dans les cinq ans.

Elle concerne aussi l'entrepreneur qui achète un terrain à bâtir pour y **construire son local** professionnel.

En échange, ces **professionnels pourront récupérer la TVA** qui a grevé leurs achats ou les travaux de construction ou de rénovation par exemple, sous réserve de leur droit à déduction de la TVA.

La catégorie des **immeubles achevés depuis moins de cinq ans** comprend à la fois les immeubles **neufs** et les immeubles **anciens dont les travaux de rénovation sont suffisamment importants** pour permettre de considérer qu'il s'agit d'un **nouvel immeuble**.

L'appréciation se fait ici au cas par cas et peut être lourde de conséquences puisque l'exonération des immeubles anciens ne peut s'appliquer.

C / Les exonérations de TVA immobilière

Les immeubles exonérés de TVA : Il s'agit des immeubles achevés depuis plus de cinq ans et des autres terrains.

Les **immeubles achevés depuis plus de cinq ans** et les **terrains** qui ne sont **pas des terrains à bâtir** sont donc **exonérés de TVA**.

L'exonération n'est généralement pas neutre.

1 / Les conséquences de l'exonération de TVA : la régularisation de la TVA déduite.

L'**exonération** de l'immeuble ou du terrain **oblige le vendeur à régulariser la TVA déduite en amont** lors de l'acquisition.

La **TVA initialement déduite** doit être **régularisée** jusqu'à la **fin de la période de régularisation** qui est de **20 ans**. Ce n'est qu'au bout de ce délai relativement long, que la TVA déduite sera acquise.

La **régularisation se fait par vingtième** pour toutes les **années qui restent à courir** jusqu'à la fin du délai de régularisation.

Exemple

Une société achète un immeuble achevé depuis trois ans. Elle le revend au bout de dix ans. Lors de son acquisition, l'immeuble était soumis de plein droit à la TVA (achevé depuis moins de cinq ans) et la TVA a été récupérée par la société. Le délai de régularisation commence à courir à partir de la date d'acquisition.

La société qui revend l'immeuble exonéré de TVA devra régulariser 10/20^e de la TVA initialement déduite.

Pour **éviter ces inconvénients**, le vendeur dispose de deux possibilités :

- l'**option** pour la soumission de la cession à la **TVA** ;
- la **refacturation des vingtièmes** restant à courir au nouvel acquéreur.

2 / Soumettre volontairement la cession à la TVA : l'exercice de l'option

Une option est donc ouverte pour le paiement de la TVA.

Cette option s'exerce dans l'acte de cession de l'immeuble ou du terrain.

L'**option pour la TVA** présente surtout un **intérêt** lorsque le **nouvel acquéreur** est lui-même un **assujetti**.

Si l'acheteur est un particulier (non assujetti à la TVA) ou un assujetti exonéré (médecins par exemple), elle présente l'inconvénient d'augmenter le prix de vente.

L'**option** est aussi **intéressante** en cas de **travaux de rénovation** puisqu'elle permet de déduire la **TVA payée sur les travaux**, dès l'exercice de l'option.

La TVA à déduire sur les travaux de rénovation doit généralement être supérieure à la TVA collectée qui serait calculée.

Enfin, l'option permet d'éviter la régularisation de la TVA déduite en amont.

L'option pour la TVA est une décision de gestion qui s'apprécie au cas par cas, pour chaque immeuble ou chaque lot. Elle doit être expresse et exprimée dans l'acte constatant la mutation, de manière distincte pour chaque immeuble.

3 / Refacturer la TVA initialement déduite pour les vingtièmes restant à régulariser

Si l'acquéreur est un assujetti à la TVA, le **transfert de la TVA à régulariser par vingtièmes** peut être intéressant pour le vendeur et pour l'acquéreur qui pourra



déduire cette TVA à condition d'affecter le bien immobilier à des opérations **taxables** comme la location.

L'acheteur émet alors un **certificat de droits à déduction** qu'il transmet au vendeur.

La refacturation des vingtèmes à régulariser augmente le prix de cession et n'est possible que si l'immeuble constitue une immobilisation pour l'acquéreur.

2ème partie : Tableau récapitulatif

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière est un impôt perçu par l'État, lorsque la vente porte sur un bien immobilier neuf qu'il s'agisse d'un logement ou d'un terrain à bâtir.

TVA immobilière et vente d'un logement neuf

Il faut distinguer les immeubles neufs des immeubles anciens :

1. Immeubles anciens :

- ***Cessions entre particuliers : Les ventes d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans, réalisées entre particuliers, sont situées hors du champ d'application de la TVA.***
- ***Vendus par des professionnels : Les ventes d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans par un professionnel assujetti à la TVA sont exonérées de TVA (sauf option TVA sur le prix total ou sur la marge).***

2. Immeubles neufs :

- ***Cessions entre particuliers : Les ventes d'immeubles neufs, réalisées entre particuliers sont situées hors du champ d'application de la TVA.***
- ***Vendus par des professionnels : Les ventes d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans sont soumises à la TVA au taux de 20 %.***

TVA immobilière et vente d'un terrain à bâtir

Pour déterminer le régime fiscal, il faut distinguer 2 cas :

1. Les cessions entre particuliers

Seuls les droits d'enregistrement sont exigibles (5,09 %, portés à 5,80 % dans la plupart des départements), pas de TVA.

2. Les terrains vendus par un professionnel

Les ventes de terrain par un professionnel assujetti à la TVA sont soumises à la TVA au taux de 20 % que l'acheteur soit un particulier ou non. La TVA est en principe payée par le vendeur.

S'il avait acheté le terrain à un non-assujetti à la TVA, la TVA s'appliquera sur la marge et l'acheteur doit payer 5,09 % de droits d'enregistrement, actuellement portés à 5,80 % dans la plupart des départements.

Si le professionnel avait acquis le terrain auprès d'un assujetti à la TVA, la TVA s'appliquera sur la totalité du prix de cession. En contrepartie, l'acheteur bénéficiera de droits d'enregistrement réduits à 0,715%.

Le mécanisme de la TVA immobilière

La TVA immobilière est acquittée par le vendeur. Elle est de ce fait intégrée au prix de vente du logement ou du terrain. On parle de prix de vente TTC ou « toutes taxes comprises ». En pratique, la TVA immobilière sera reversée par le notaire chargé de la vente auprès des services fiscaux compétents pour son recouvrement. A noter que la TVA immobilière en cas d'achat dans le neuf remplace d'une certaine manière les droits de mutation dus par l'acheteur en cas d'achat dans l'ancien.

La TVA et les droits d'enregistrement

En cas de mutation à titre onéreux d'un bien immobilier, un vendeur non assujetti ne sera jamais soumis à la TVA mais devra généralement supporter des droits d'enregistrement au taux plein (soit 5,09%, pouvant être porté à 5,8% par les conseils généraux).

Les assujettis sont généralement soumis à la TVA (sur la marge ou sur le prix total), mais peuvent bénéficier du taux réduit en matière de droits de mutation (soit 0,715%).

Dans tous les cas, ces derniers peuvent être diminués si un engagement de construire ou de vendre est pris par l'acquéreur assujetti.

Le tableau suivant vient résumer les règles applicables dans les différents cas de figure.

Qualité du vendeur	Objet de la mutation	Acquéreur assujetti à la TVA	Acquéreur non assujetti à la TVA
Assujetti à la TVA	Terrain non à bâtir immeubles de plus de 5 ans	- Exonération de TVA mais option possible pour une taxation sur le prix total - Droits de mutation à titre onéreux (ou DMTO) à 5,09% (sauf si engagement de revendre, dans ce cas DMTO à 0,715%)	- Exonération de TVA mais option possible pour une taxation sur le prix total - DMTO à 5,09%
	Terrain à bâtir	- TVA sur le prix total si le terrain a ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant - TVA sur la marge lorsque le terrain n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant - DMTO de 0,715% si TVA sur prix total. Droit fixe de 125 € si engagement de construire.	- DMTO de 5,09% si TVA sur la marge. Taux réduit de 0,715% si engagement de revendre ou droit fixe de 125 € si engagement de construire - TVA sur le prix total si le terrain a ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant, - TVA sur la marge lorsque le terrain n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant, - DMTO de 0,715% si TVA sur prix total, - DMTO de 5,09% si TVA sur la marge
	Immeuble neuf (moins de 5 ans)	TVA sur le prix total + DMTO de 0,715%	TVA sur le prix total + DMTO de 0,715%
Non assujetti à la TVA	Terrain non à bâtir et immeuble de plus de 5 ans	- Hors champ TVA - DMTO à 5,09% (sauf si engagement de revendre, dans ce cas DMTO à 0,715%)	- Hors champ TVA - DMTO à 5,09%
	Terrain à bâtir	- Hors champ TVA - DMTO de 5,09% Taux réduit de 0,715% si engagement de revendre ou droit fixe de 125 € si engagement de construire	- Hors champ TVA - DMTO à 5,09%
	Immeuble neuf	- Hors champ TVA et DMTO à 5,09% (0,715% si engagement de revendre)	- Hors champ TVA et DMTO à 5,09%

3ème partie : Le régime d'imposition des marchands de biens

Les marchands de biens bénéficient d'un statut privilégié en matière de TVA.

Il s'agit « des opérations qui portent sur des immeubles, des fonds de commerce, ou des actions ou parts de sociétés immobilières et dont les résultats doivent être compris dans les bases de l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux. »

Le régime d'imposition à la TVA des marchands de biens est différent car, la base imposable n'est pas constituée du prix de cession mais de la marge.

En effet, **l'article 268 du Code général des impôts** dispose que « la base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée est constituée par la différence entre :

· D'une part, le prix exprimé et les charges qui viennent s'y ajouter, ou la valeur vénale du bien si elle est supérieure au prix majoré des charges

· D'autre part, selon le cas, soit les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du bien, soit la valeur nominale des actions ou parts reçues en contrepartie des apports en nature qu'il a effectués.»

Le marchand de bien devra donc payer de la TVA sur sa marge, c'est-à-dire sur la différence entre le prix de vente du bien et son coût d'achat.