

## LES PROFESSIONNELS DE L'EXPERTISE COMPTABLE VOUS INFORMENT

N° 400 juillet 2013

# La TVA immobilière

**Les règles applicables aux opérations immobilières en matière de TVA ont été profondément modifiées par la première loi de finances rectificative pour 2010, afin de mettre en conformité le droit interne avec la réglementation communautaire. Ces dispositions s'appliquent aux opérations immobilières réalisées à compter du 11 mars 2011.**

### Quels sont les grands axes de la TVA immobilière ?

Les ventes d'immeubles et les prestations de services portant sur les immeubles sont soumises au droit commun. Les ventes effectuées par les assujettis à la TVA (les professionnels) sont soumises à la TVA sauf exonérations particulières.

Les ventes réalisées par de simples particuliers ne sont pas soumises à la TVA. Le redevable de la taxe est le vendeur. Par ailleurs, les règles en matière de droits de mutation sont également aménagées.

### Dans quel cas un professionnel doit-il soumettre la vente d'un immeuble à la TVA ?

Les opérations réalisées par les professionnels sont imposables à la TVA, que l'acquéreur soit une entreprise ou un particulier.

#### Les terrains à bâtir

Sont considérés comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou du Code de l'urbanisme.

Notons également que la vente d'un terrain à bâtir à un particulier est soumise de plein droit à la TVA.

#### Les terrains non à bâtir

Les terrains non à bâtir entrent dans le champ d'application de la TVA mais bénéficient d'une exonération. Ils peuvent

toutefois faire l'objet d'une option par les vendeurs assujettis pour une imposition à la TVA sur le prix total.

#### Les immeubles neufs

Il s'agit de l'immeuble achevé depuis moins de cinq ans, d'une construction initiale ou d'une rénovation résultant de travaux dont la nature et l'importance conduisent à considérer que l'immeuble est remis à neuf.

L'immeuble demeure un immeuble neuf pendant ces cinq années, indépendamment du nombre de cessions dont il peut avoir fait l'objet durant cette période.

L'ensemble des mutations réalisées au cours de cette période est donc soumis à la TVA, à l'exception de celles réalisées par une personne non assujettie qui n'aurait pas acquis le bien en tant qu'immeuble à construire.

#### Les immeubles achevés depuis plus de 5 ans

Les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans entrent dans le champ de la TVA de droit commun lorsqu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel. Ces livraisons d'immeubles bénéficient toutefois d'une exonération de TVA.

Le cédant a cependant la possibilité de soumettre volontairement cette livraison à la TVA en effectuant une option formelle en ce sens.

#### Les livraisons à soi-même d'immeubles neufs

Tous les immeubles neufs que les assujettis à la TVA font construire doivent, quelle que soit leur destination, faire l'objet d'une livraison à soi-même et donc d'une imposition à la TVA lorsqu'ils ne sont pas revendus dans les deux ans de leur achèvement.

Il existe une possibilité de reporter la déclaration de TVA (et donc la liquidation de la taxe) jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'achèvement de l'immeuble.

### Sur quel montant est calculée la TVA ?

La TVA est, en principe, assise sur le prix total de cession. Toutefois la TVA est assise sur la marge lorsque l'acquisition par le professionnel cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA dans les deux cas suivants :

- livraison d'un terrain à bâtir ;
- option par un assujetti au titre de la livraison d'un immeuble achevé depuis plus de 5 ans.

### A quelle date la TVA est-elle exigible ?

La TVA est exigible au moment de la livraison de l'immeuble ou, pour les livraisons d'immeubles à construire, lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.

### Quels sont les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur ?

Le taux réduit de droits de mutation de 0,715 % s'applique :

- aux mutations d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans qui sont soumises obligatoirement à la TVA sur le prix total ;
- aux mutations de terrains à bâtir lorsqu'elles sont soumises à la TVA sur le prix total.

Dans tous les autres cas, le taux normal de droits de mutation de 5,09 % s'applique.

Toutefois, les professionnels ne sont soumis qu'au droit fixe de 125 € s'ils prennent l'engagement de construire dans les 4 ans (délai éventuellement prorogé d'un an) et au taux réduit de 0,715 % s'ils prennent l'engagement de revendre dans les 5 ans.

**Contactez-nous pour un diagnostic personnalisé !**