

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière sert à déterminer les régimes de TVA et DMTO envisageables pour une opération donnée : éviter les risques fiscaux et moduler le prix.

- Pour une opération donnée, plusieurs régimes sont envisageables
- Certains régimes ne peuvent pas être appliqués et génèrent des risques fiscaux pour les parties
- Il convient de déterminer en amont le régime le plus favorable pour le proposer lors des négociations
- Le timing de cette analyse est critique : la fiscalité ne peut pas être validée la veille d'une signature mais dès la commercialisation, avant l'échange des lettres d'intention
- Une analyse en amont permet, le cas échéant, de capter dans le prix une économie fiscale
- L'audit doit également couvrir l'ensemble des aspects documentaires : une documentation incomplète peut priver le vendeur de certains choix fiscaux ou l'obliger à consentir des garanties voire une réduction de prix (rescrits travaux, lettres d'option, documentation comptable)

DMTO : droits d'enregistrement / taxe de publicité foncière

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière

Pourquoi le diagnostic TVA d'une opération immobilière devient-il indispensable ? La matière est devenue plus complexe.

- Les réflexes d'hier ne sont plus valides
- Deux réformes majeures ont bouleversé la matière
- 1er janvier 2006: application de la dispense de la TVA (257 bis) aux opérations immobilières
 1. La cession d'un immeuble achevé depuis moins de 5 ans n'est plus nécessairement soumise à la TVA
 2. La dispense de TVA requiert des conditions chez le vendeur et chez l'acquéreur. Avant le début des négociations, seules les conditions chez le vendeur peuvent être vérifiées. Aucune certitude quant à la situation de l'acheteur. Le vendeur doit toujours réfléchir à un régime alternatif
- 11 mars 2010: réforme de la TVA immobilière, de nouveaux outils
 1. Chez le vendeur: la vente d'un immeuble ancien peut, le cas échéant, donner lieu à un transfert de régularisations ou être soumise à la TVA sur option expresse (taxation sur la marge ou sur le prix selon les cas). Quelles sont les contraintes? Quel est le meilleur choix?
 2. Chez l'acquéreur: les engagements qui permettent de réduire les DMTO ont été profondément réformés. De nouvelles perspectives s'ouvrent à l'ensemble des acquéreurs pour réduire ces droits
- Le danger de la TVA facturée à tort: Le Conseil d'Etat a encore récemment confirmé l'impossibilité de déduire une TVA facturée à tort, y compris par des parties de bonne foi

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière

Quelles sont les étapes du diagnostic TVA d'une opération immobilière?

- **AVANT L'ECHANGE DES LETTRES D'INTENTION**
- **Identifier les principales caractéristiques de l'opération**
 - Le statut TVA du vendeur : le vendeur agit-il en qualité d'assujetti à la TVA ou réalise-t-il une opération patrimoniale non soumise à la taxe. Est-il récupérateur de TVA?
 - La qualification TVA du bien vendu: le « langage » TVA est différent du langage immobilier ou du langage courant. La qualification doit s'opérer à l'aide de critères spécifiques. Le bien vendu est-il un TAB? Un immeuble? Achevé depuis moins de 5 ans? Quelle est la conséquence TVA d'une rénovation récente? Ou moins récente? Autant de questions qui nécessitent également une bonne connaissance du bien et du marché
 - Le régime d'acquisition du bien vendu: permet au vendeur de déterminer le montant de TVA due au titre de l'opération de revente. La TVA peut être due sur le prix de vente ou sur une marge spécifique
 - Le statut TVA de l'acquéreur pressenti: l'acquéreur agit-il en qualité d'assujetti? S'agit-il d'un marchand de biens ou d'un promoteur?

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière

- **Vérifier l'application de la dispense de TVA**
 - Enjeux: (1) éviter une TVA facturée à tort, non récupérable par l'acquéreur, et (2) proposer un régime qui préserve la trésorerie de l'acquéreur
 - Point à surveiller: la qualité de la documentation comptable
- **Prévoir un plan B si l'acquéreur ne remplit pas les conditions de la dispense (e.g. acquéreur utilisateur ou acquéreur marchand de biens): transfert de « vingtièmes » ou option pour la TVA?**
 - Enjeu: éviter un coût de TVA chez le vendeur qui doit, le cas échéant, procéder au reversement d'une TVA antérieurement déduite au titre de l'acquisition de l'immeuble ou de travaux immobilisés
- **Qualifier les travaux ayant porté sur l'immeuble : critères TVA spécifiques modifiés le 15 mars 2010**
 - Enjeu: capter dans le prix de vente des DMTO réduits (0,715% au lieu de 5,09%)
- **Qualifier les terrains jouxtant l'immeuble bâti: TAB dépendance de l'immeuble?**
- **Lorsque l'immeuble est donné en location: confirmation du régime de TVA (e.g. validité de l'option)**
- **Pré-valider les aspects documentaires**
- **Anticiper les demandes de rescrits (e.g. rescrit travaux)**

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière

- **Les quatre objectifs du diagnostic**
 1. Elaborer d'un tableau de bord synthétique et exhaustif
 2. Améliorer/préserver le prix
 3. Valider les informations transmises à l'acquéreur
 4. Aider à la rédaction de l'acte
- **La connaissance fiscale de l'actif permet de mieux vendre et de mieux acheter**
- **Le diagnostic n'est pas réservé aux professionnels de l'immobilier et constitue également un outil précieux pour les groupes industriels et commerciaux**

Le diagnostic TVA d'une opération immobilière

OBJET DE LA MUTATION	ACHETEUR & VENDEUR ASSUJETTIS A LA TVA & AGISSANT EN TANT QUE TELS (régime applicable depuis le 11 mars 2010)	
Terrain NAB	TVA : exonéré de la TVA (art. 261, 5-1°) mais option possible (art. 260, 5° bis) pour une taxation sur le prix total (art. 266, 1-a / art. 268 a contrario). DMT0 : @ 5,09006% sauf engagement de revendre @ 0,71498% (art. 1115) ou engagement de construire @ 125 € (art. 1594-0 G).	Fait générateur & exigibilité : livraison - délais de paiement sans incidence Assiette : prix total (pas de TVA sur marge possible) taux TVA : taux normal (19,60% / 20% à compter du 1er janvier 2014) Redevable : le vendeur (ppe) CSI : 0,10% prix TTC / Notaire : env. 0,825% HT du prix TTC
TAB (1)	TVA : taxation de plein droit à la TVA (sauf dispense de TVA) : - sur le prix total, lorsque le terrain a ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ou en cas d'acquisition d'un immeuble bâti (défaut d'identité fiscale entre le bien acquis et le bien revendu) - sur la marge, lorsque le terrain n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant DMT0 : - @ 0,71498% si TVA sur prix total (art. 1594 F quinquies) sauf engagement de construire @ 125 € (art. 1594-0 G). Engagement de revendre non pertinent. - @ 5,09006% si TVA sur marge sauf engagement de revendre @ 0,71498% (art. 1115) ou engagement de construire @ 125 € (art. 1594-0 G)	Fait générateur & exigibilité : livraison - délais de paiement sans incidence Assiette : calcul de la marge : marge HT = prix de vente HT - prix d'acquisition taux TVA : taux normal (19,60% / 20% à compter du 1er janvier 2014) Redevable : le vendeur (ppe) CSI : 0,10% prix TTC / Notaire : env. 0,825% HT du prix TTC
Immeuble neuf	TVA : taxation de plein droit à la TVA sur le prix total (sauf dispense de TVA) DMT0 : @ 0,71498% (art. 1594 F quinquies)	Fait générateur : la livraison Exigibilité : la livraison sauf les VEFA : encaissement appels de fonds taux TVA : taux normal (19,60% / 20% à compter du 1er janvier 2014) Redevable : le vendeur (ppe) CSI : 0,10% prix TTC / Notaire : env. 0,825% HT du prix TTC
Immeuble autre qu'un immeuble neuf	TVA : exonéré de TVA (art. 261, 5-1°) et reversement de 20e (art. 207, III-1-1° ann. II) mais option possible (art. 260, 5° bis) pour une taxation (sauf dispense de TVA) : - sur le prix total, lorsque l'immeuble a ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant ou en cas d'acquisition d'un terrain / immeuble ancien ayant l'objet d'une démolition ou d'une rénovation conduisant à un immeuble neuf (défaut d'identité fiscale entre le bien acquis et le bien revendu) - sur la marge, lorsque l'immeuble n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant DMT0 : @ 5,09006% sauf tolérance rénovation (7 C-2-11) @ 0,71498% / sauf engagement de revendre @ 0,71498% (art. 1115) ou engagement de construire @ 125 € (art. 1594-0 G)	Fait générateur & exigibilité : livraison - délais de paiement sans incidence Assiette : calcul de la marge : marge HT = prix de vente HT - prix d'acquisition taux TVA : taux normal (19,60% / 20% à compter du 1er janvier 2014) Redevable : le vendeur (ppe)

(1) définition du terrain à bâtir : terrain non recouvert de construction au sens de la TVA et situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme même si le terrain n'est pas effectivement constructible

<http://taximmo.fr>