

COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

Le Conseil

Bruxelles, le 23 février 1976

T/170/76 (FIN)

DOCUMENT DE TRAVAIL

Objet : Proposition de sixième directive TVA

- Note technique concernant le régime TVA envisageable pour les opérations immobilières compte tenu de la décision du Conseil du 24.11.1975 et de l'état d'avancement des travaux du Groupe des questions financières

V E N T E S

=====

I. BATIMENTS NEUFS

Sont définis comme tels les immeubles vendus avant leur première occupation (article 4, paragraphe 3, littéra b)), cette occupation pouvant consister en un usage industriel, commercial, agricole ou d'habitation.

T/170 f/76 (FIN) amn

CEE

.../...

1. Ventes par des assujettis :

En principe, taxation, toutefois faculté d'exonérer, avec droit d'option pour la taxation (disposition transitoire, valable jusqu'à une date non postérieure à la suppression des frontières fiscales qui devrait figurer à l'article 28). Cette faculté ne s'étend pas aux travaux immobiliers.

2. Ventes par des non-assujettis :

Ces derniers deviennent assujettis occasionnels (article 4, paragraphes 1 et 3, littera b)) et le régime fiscal serait le même que celui des ventes par des assujettis.

N.B. Selon l'article 5, paragraphe 1, 2ème alinéa, littera b) sont assimilées aux livraisons d'immeubles :

- a) la constitution ou les cessions de droits réels donnant un pouvoir d'utilisation sur les immeubles ;
- b) les livraisons de parts d'intérêts et actions dont la possession assure la propriété ou la jouissance d'un immeuble (sont ainsi visées les sociétés immobilières dont les parts sociales ou actions, contrairement aux règles générales du droit privé, donnent à leur titulaire le droit d'occuper un logement). Le régime fiscal de ces cessions doit être dans les deux cas le même que celui indiqué ci-dessus.

II. BATIMENTS ANCIENS

Sont définis comme tels ceux qui sont vendus après leur première occupation, cette occupation pouvant consister en un usage industriel, commercial, agricole ou d'habitation.

1. Ventes par des assujettis :

a) par des marchands spécialisés dans le commerce des immeubles (qui achètent des immeubles à un non-assujetti en vue de la revente) : taxation en vertu du principe général (il s'agit d'une vente effectuée par un assujetti dans le cadre de son activité professionnelle). Selon l'article 12 A d), la base d'imposition peut (au choix de l'assujetti) être constituée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat.

b) par d'autres assujettis (non agriculteurs forfaitaires)

- revente par un assujetti qui a eu droit à déduction du chef du bâtiment lors de l'achat : taxation en vertu du principe général (il s'agit d'une vente effectuée par un assujetti dans le cadre de son activité professionnelle) et arg. "a contrario" ex article 14 B 1);

- revente par un assujetti qui n'a eu aucun droit à déduction du chef du bâtiment en question : exonération selon l'article 14 B 1)(ceci pour éviter des cumuls de taxe).

c) par des agriculteurs forfaitaires

Mêmes règles que sous le littera b) ci-dessus, étant donné que, selon l'article 14 B1), les agriculteurs forfaitaires sont assimilés à des assujettis soumis au régime normal : il faut donc voir, cas par cas, si l'agriculteur aurait ou n'aurait pas eu droit à déduction lors de l'achat du bâtiment, s'il n'était pas forfaitaire.

2. Ventes par des non-assujettis :

Hors du champ d'application de la taxe.

III. TERRAINS A BATIR

Sont considérés comme tels ceux qui sont définis à l'article 4 paragraphe 3 littera c) (ce sont des terrains destinés à la construction ou des droits de surélévation).

1. Ventes par des assujettis :

En principe, taxation, toutefois faculté d'exonérer, comme au I 1 ci-dessus.

2. Ventes par des non-assujettis :

Ces derniers deviennent "assujettis occasionnels" (article 4, paragraphes 1 et 3, littera b)) et le régime fiscal serait le même que celui des ventes par des assujettis.

IV. TERRAINS NUS

Sont considérés comme tels (arg. "a contrario") ceux qui ne sont pas des terrains à bâtir (donc aussi les terrains agricoles).

1. Ventes par des assujettis :

a) par des assujettis non agriculteurs forfaitaires

Sont exonérées à l'article 14 B m). Cette disposition est nécessaire si l'on ne veut pas que les ventes de terrains nus soient taxées : en effet, sans une telle disposition, la vente d'un terrain nu par un assujetti tomberait automatiquement dans la taxation au titre d'une vente effectuée dans le cadre de l'entreprise ;

b) par des agriculteurs forfaitaires

L'exonération visée à l'article 14 B m) vaut aussi pour les ventes effectuées par les agriculteurs forfaitaires. Ces ventes entrent dans l'hypothèse de l'article 27, paragraphe 12, littéra a), deuxième tiret et elles seraient soumises au régime normal de TVA si elles n'étaient pas exonérées (il n'est donc pas envisagé que le pourcentage forfaitaire de compensation soit versé sur ces ventes).

2. Ventes par des non-assujettis :

Hors du champ d'application de la taxe, parce que non visées par l'article 4, paragraphe 3.

T R A V A U X I M M O B I L I E R S

Taxés à titre de livraison (voir articles 5, paragraphe 2, littera d) et 6). Une exonération est toutefois prévue sous certaines conditions, pour les travaux réalisés par les collectivités locales (article 14 A 1 l). Suivant la décision du Conseil du 24.11.1975, le régime facultatif (exonération à l'article 28) ne peut pas s'appliquer aux travaux immobiliers.

A F F E R M A G E (de terrains agricoles) et
=====

L O C A T I O N (de terrains à bâtir (1) ou
===== bâtiments)

1. Par des assujettis :

Exonération prévue à l'article 14 B d) (surtout pour des raisons sociales), mais à l'exception (2) :

.../...

- (1) Dans la notion de terrains à bâtir, rentrent aussi les terrains aménagés à des fins industrielles et commerciales.
- (2) Le texte qui suit remplacerait celui qui figure actuellement à l'article 14 B d).

T/170 f/76 (FIN) amn

- a) des locations qui sont effectuées dans le cadre du secteur hôtelier ou des secteurs ayant une fonction similaire telles que les locations de chambres aux étudiants ou pour les vacances ; des locations de camps de vacances ou de terrains aménagés pour le camping (toutes ces locations, qui sont à titre professionnel, doivent être mises sur pied d'égalité) ;
- b) des emplacements aménagés pour le stationnement des véhicules ;
- c) des locations destinées à l'activité taxée d'un assujetti, lorsque celui-ci demande l'exclusion de l'exonération (cette option donne la possibilité à l'assujetti locataire de recevoir la location en taxation et donc de déduire la taxe pour éviter certaines rémanences) ;
- d) des outillages et machines fixés au sol à demeure ;
- e) des locations de coffres-forts.

2. Par des non-assujettis :

Hors du champ d'application de la taxe.

PROBLEME PARTICULIER DE LA COEXISTENCE DES DISPOSITIONS

=====
VISEES AUX ARTICLES 5-3-c ET 20-2
=====

Ce problème revêt une importance particulière pour les immeubles, étant donné la valeur généralement élevée de ceux-ci.

L'interférence des deux dispositions est exclue par la diversité des circonstances auxquelles elles s'appliquent :

Article 5-3-c

Article 20-2

- | | |
|--|--|
| - S'applique chaque fois qu'un bien, qui était affecté soit à une activité taxée, soit à une activité mixte (<u>taxée-exonérée</u>), passe <u>entièrement</u> à un secteur non imposé. | - S'applique lorsqu'il y a une modification dans le prorata, dans le sens d'un changement dans le rapport entre activités taxées et activités exonérées, auxquelles le bien est à la fois affecté. |
| - S'applique sans limite de temps. | - Ne peut s'appliquer que pendant les cinq premières années après l'achat du bien. |
| - La taxation est atténuée par le jeu de la disposition de l'article 12 A 5. | - La régularisation ne porte que sur le 1/5 de la taxe dont le bien a été grevé. |

De plus, l'interférence des deux dispositions est exclue par le libellé de l'article 20-1 c), dernier membre de phrase.

N.B. Le problème des rapports entre l'article 5-3-c et l'article 20-2 a été approfondi dans une note des services de la Commission, qui a fait l'objet du document de travail du Conseil T/226/75 (FIN) du 25 mars 1975.

ANNEXE

PROPOSITION D'UN TEXTE CONCERNANT LE REGIME DE TVA DES IMMEUBLES
NEUFS ET DES TERRAINS A BATIR, EN CONSEQUENCE DE CE QUI A ETE
DECIDE PAR LE CONSEIL LORS DE SA SESSION DU 24.11.1975
VOIR doc. R/286/1/76 (FIN 60) rév. 1

Article 28, paragraphe 4 :

Jusqu'à une date qui sera arrêtée par le Conseil sur proposition de la Commission, mais qui ne pourra être postérieure à la suppression des taxations à l'importation et des détaxations à l'exportation pour les échanges entre les Etats membres, les Etats membres ont la faculté d'exonérer les livraisons de terrains à bâtir et de bâtiments dont la définition est donnée à l'article 4, paragraphe 3, litteras b) et c), pour autant que les livraisons concernées ne constituent pas des travaux immobiliers visés à l'article 6.

Les Etats membres qui font usage de la présente faculté accordent à leurs assujettis la possibilité de renoncer à l'exonération.

Ils prennent les dispositions nécessaires pour obtenir de la part de quiconque accomplit les opérations exonérées, les données nécessaires à la détermination des ressources propres TVA afférentes à ces opérations.