

# LA VENTE D'IMMEUBLE DANS TOUS SES ETATS LA TVA IMMOBILIERE

William STEMMER

Avocat associé TAJ

[wstemmer@taj.fr](mailto:wstemmer@taj.fr)

<http://taximmo.fr>

# De la pratique à la théorie

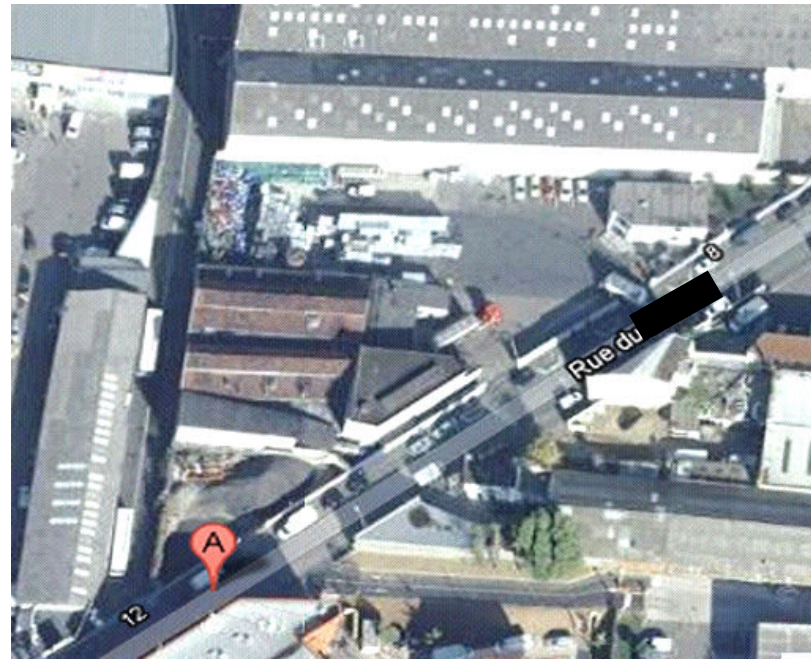
## Hypothèse de départ

- Une société industrielle acquiert en 1970 un ensemble de parcelles recouvertes de constructions
- Cette société démolit les constructions en 1980
- En 1982, la société procède à de nouvelles constructions sauf sur une parcelle
- La société procède régulièrement à des travaux sur les constructions
- En 2012, la société reçoit une offre de 3 000 000 € qu'elle accepte sans condition

# De la pratique à la théorie (suite)



# De la pratique à la théorie (suite)



# De la pratique à la théorie (fin)

## Hypothèse de départ

- Les parcelles concernées sont les parcelles 18, 19, 130 et 20
- Les éléments comptables communiqués par l'expert comptable montrent un reversement de TVA de 100 000 €

# Le problème

## L'analyse TVA montre que :

- Une partie du prix aurait dû être soumise à la TVA
- Le transfert du reversement de TVA aurait dû être organisé
- EN CLAIR : le vendeur recevra une somme inférieure au montant espéré !

# La solution

Sur ce dossier : la négociation !

Sur un prochain dossier : envisager les aspects  
TVA **avant** de fixer le prix net vendeur !

# En route pour la théorie !

**Est soumise de plein droit à la TVA la cession par un assujetti à la TVA...**

- D'un terrain à bâtir
- D'un bâtiment achevé depuis moins de 5 ans

**Est exonérée de la TVA la cession par un assujetti d'un bâtiment achevé depuis plus de 5 ans...**

- Une telle cession déclenche des « reversements de TVA »
- Il est également possible d'opter volontairement pour le paiement de la TVA en plus des droits d'enregistrement



# En route pour la théorie !

- 1. La parcelle 20 est un terrain à bâtir. La cession de la parcelle 20 est soumise à la TVA**
- 2. La cession des autres parcelles / bâtiments est exonérée de la TVA mais déclenche des « reversements de TVA »**

# En route pour la théorie !

## **1. Pourquoi la parcelle 20 est-elle un TAB ?**

En simplifiant, une parcelle non recouverte de construction (une route est une construction) qui se situe en zone U du PLU est un TAB.

Ne modifie pas l'analyse le fait que :

- Il n'est pas possible de construire sur la parcelle (en raison d'une servitude, par exemple)
- L'acquéreur n'a pas un projet de construction

# En route pour la théorie !

## 1. Quel est le régime de taxation de la parcelle 20?

La cession de la parcelle 20 par un assujetti agissant en tant que tel est soumise de plein droit à la TVA.

La TVA est due sur le prix ou, sous certaines conditions, sur la marge (i.e. prix de vente – prix d'acquisition non retraité).

ICI, la cession sera soumise à la TVA sur le prix total en raison de la démolition des constructions présentes lors de l'acquisition.

# En route pour la théorie !

## **1. Peut-on échapper à la taxation de la parcelle 20?**

ZONE GRISE : il faut défendre que la société industrielle réalise une opération patrimoniale lorsqu'elle cède la parcelle 20 !

Quelle est l'idée ? La TVA frappe l'activité économique et non la plus-value. S'agissant de TAB, les lotisseurs et les aménageurs réalisent une activité économique. La société industrielle ne réalise ici qu'une plus-value (pas de travaux d'aménagement et pas de frais de commercialisation).

# En route pour la théorie !

## **2. La cession des autres parcelles / bâtiments est exonérée de la TVA mais déclenche des « reversements de TVA »**

- Quel est le système ?
- La TVA grevant les immobilisations est immédiatement et intégralement récupérable (pas de phénomène d'amortissements)
- En revanche, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, cette TVA est suivie sur 20 ans
- La cession d'une immobilisation avant la fin du délai de 20 ans déclenche le reversement des 20èmes restant à courir

# En route pour la théorie !

## 2. Les « reversements de TVA » (des « vingtièmes ») constituent-ils un coût pour le vendeur ?

- Cette « TVA » peut être remboursée par l'acheteur (il s'agit d'un complément de prix)
- Cette « TVA » peut être déduite par l'acheteur si deux conditions cumulatives sont remplies :
  - **L'acheteur peut récupérer la TVA**
  - **L'acheteur immobilise le bien : conséquence pratique : les marchands de biens et les promoteurs sont exclus du mécanisme !**
  - **Exception : dans certains cas, les stocks des marchands de biens sont assimilés à des immobilisations pour les besoins de la TVA**
  - **Contournement : l'option pour la TVA est alors à étudier (TVA déductible dans les conditions de droit commun par les « clients stocks »)**
- Le pire scénario : l'acheteur déduit et ne rembourse pas le vendeur : comment l'éviter ?

# Une seule solution

**Le diagnostic TVA !**

**Avant l'échange des lettres d'offre !**

# Une question « bonus » pour finir

**Pour ceux qui ont bien suivi !**

Question : une société donne en location un immeuble avec TVA. Cet immeuble est immobilisé. Cette société vend l'immeuble à une autre société qui va continuer l'activité dans les mêmes conditions (i.e. immobilisation et location en TVA).

Applique-t-on les règles que nous venons de voir ?

Réponse : NON 😊 Il y a une dispense de TVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Réflexe pratique : attention aux lettres d'offre et à la DIA