

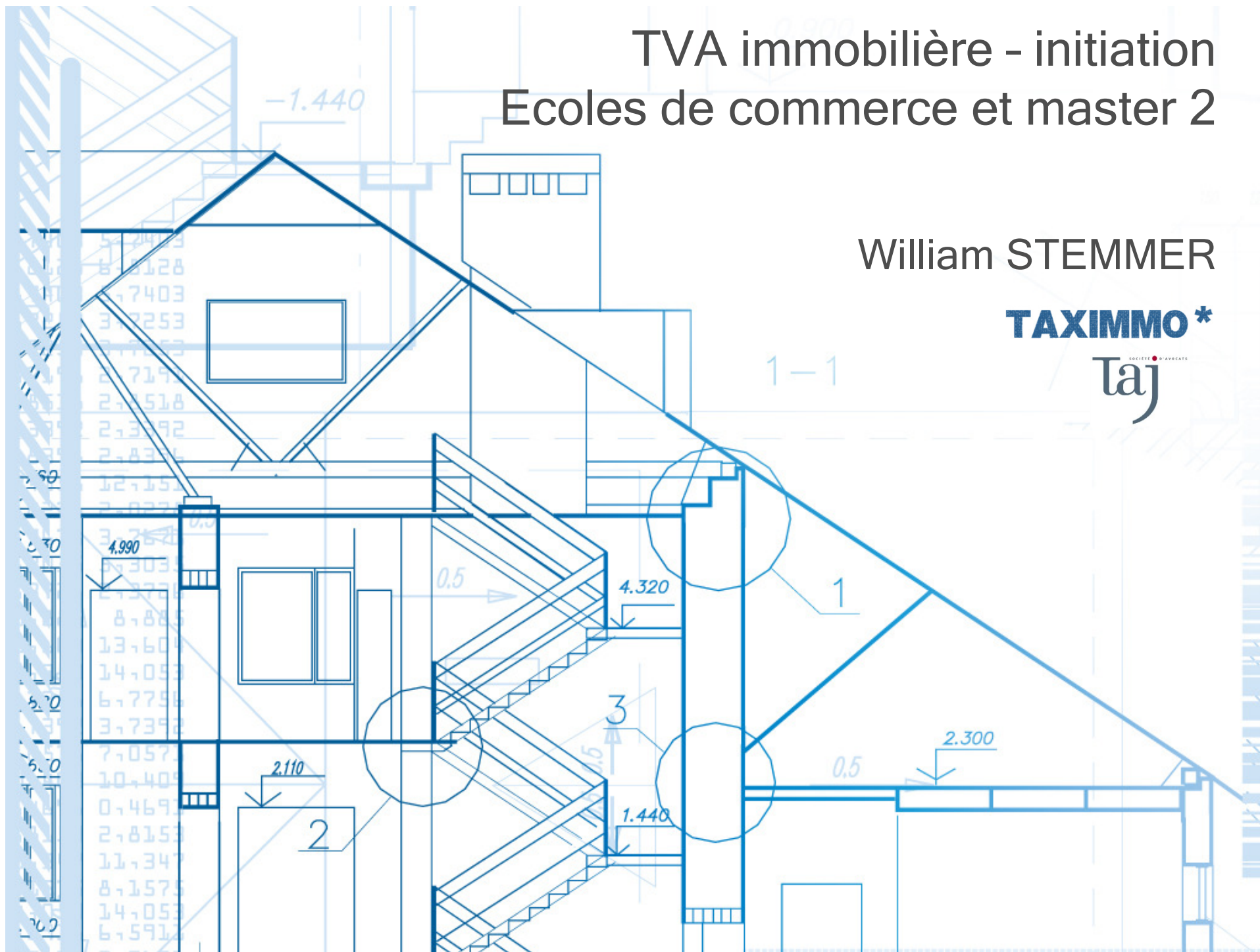
TVA immobilière - initiation

Ecoles de commerce et master 2

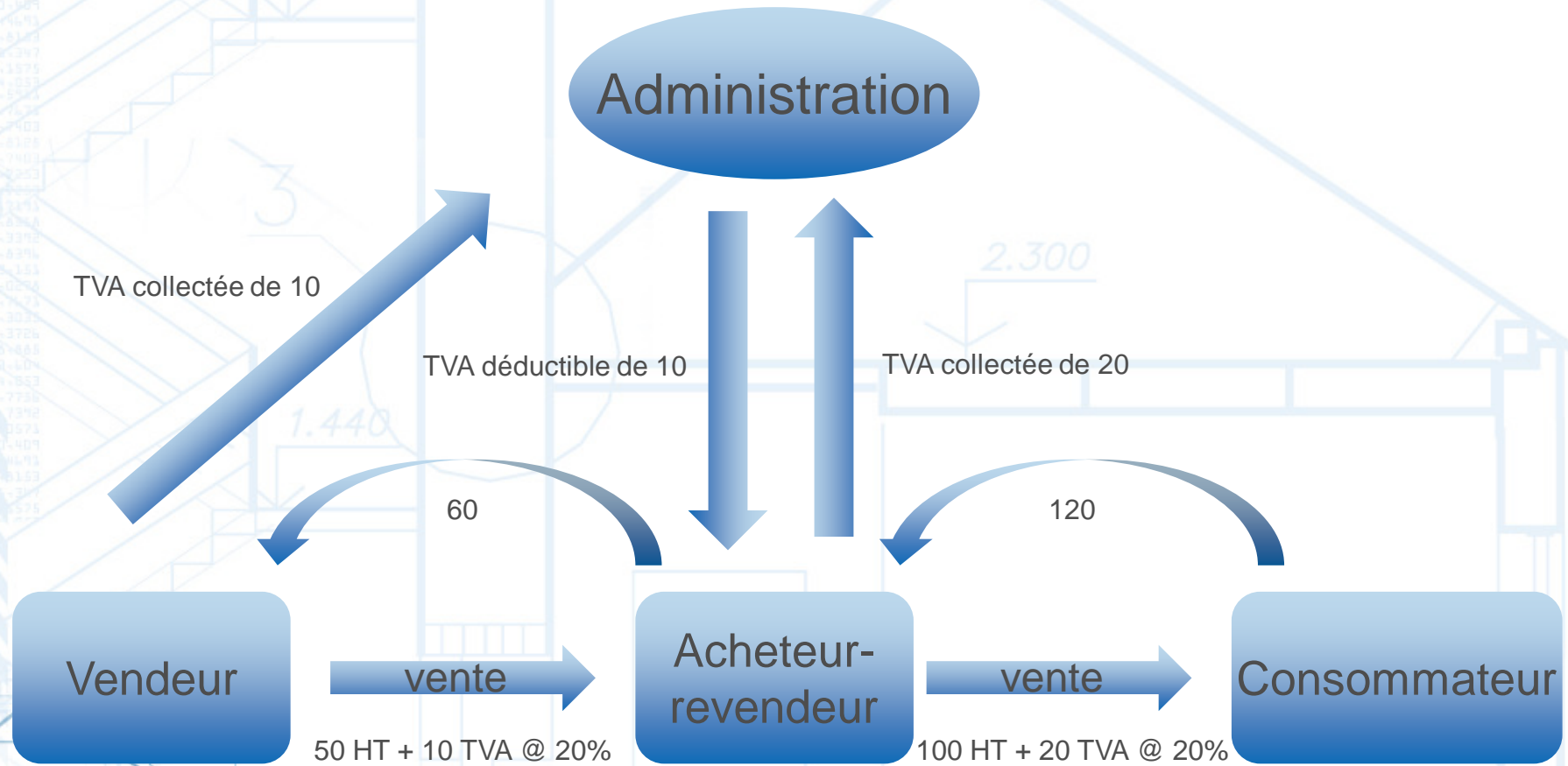
William STEMMER

TAXIMMO*

taj
SOCIÉTÉ D'AVOCATS



Qu'est-ce que la TVA ?



La déclaration de TVA - CA3

Vente : 100
TVA collectée : 20

Achat : TVA déductible : 10

Crédit de TVA : 0 TVA due : 10

La déclaration de TVA - CA3

Vente : 100
TVA collectée : 20

Achat : TVA déductible : 30

Crédit de TVA : 10 TVA due : 0

Opérations taxables, exonérées et optables

Opérations taxables → = droit à déduction
SAUF exclusions particulières

Opérations exonérées → ≠ droit à déduction
SAUF règles particulières

Certaines opérations exonérées : OPTION
→ = droit à déduction SAUF exclusions particulières

Les opérations hors champ de la TVA

Articles 256, 256 A et 271 du CGI

TVA et immobilier

1. La vente de l'immeuble = le chiffre d'affaires de l'entreprise (aménageur, lotisseur, promoteur, marchand de biens)

L'immeuble est en stock

2. L'immeuble est utilisé par l'entreprise

Les bailleurs

/

Les autres

(industriels, service, etc.)

TVA et immobilier

1. La vente de l'immeuble = le CA de l'entreprise
 - Vente de l'immeuble taxée = droit à déduction
Point particulier : timing de la déduction / de la collecte
 - Vente de l'immeuble exonérée ≠ droit à déduction
 - Vente par un professionnel (assujetti à la TVA)
 - Immeuble – 5 ans : taxable
 - Immeuble + 5 ans : exonération sauf option
 - TAB : taxable / TNAB : exonération sauf option

Articles 257, 261 et 260 du CGI

TVA et immobilier

1. La vente de l'immeuble = le CA de l'entreprise (suite)

→ Taux de la TVA :

→ 20% taux normal (1^{er} janvier 2014)

→ 5% « politique sociale du logement » (1^{er} janvier 2014)

→ Assiette / base imposable : TVA collectée = taux x assiette

→ Principe : le prix

→ Exception : la marge (prix de vente – prix d'achat)

Attention à la TVA facturée à tort

Articles 266 et 268 du CGI

TVA et immobilier

1. L'immeuble chez les utilisateurs

→ Le cas des bailleurs

→ Locaux : Exonération / Option / taxation de plein droit

→ Habitation : exonération sauf hôtellerie et assimilée
pas d'option possible

→ Locaux professionnels : exonération sauf locaux
Équipés (notamment) / option possible

Loyer taxé = déduction de la TVA

Loyer exonéré ≠ déduction de la TVA

Baux particuliers et démembrement de propriété

Articles 261 D et 260 du CGI

TVA et immobilier

1. L'immeuble chez les utilisateurs

→ Les autres utilisateurs

CA taxé = déduction de la TVA

CA exonéré (sans droit à déduction)

≠ déduction de la TVA

TVA et immobilier

1. L'immeuble chez les utilisateurs

→ L'immeuble immobilisé

→ Récupération immédiate et intégrale de la TVA

→ Suivi sur 20 années (« période de régularisation »)

→ En cas de revente de l'immeuble (opération exceptionnelle)

→ Régime de TVA de la vente = immeuble en stock

→ Conséquences sur les « régularisations globales »

→ Immeuble – 5 ans : taxation : ≠ reversement

→ Immeuble + 5 ans : exonération : reversement

→ Immeuble + 5 ans : option taxation : ≠ reversement

Gestion du reversement de TVA (les « vingtièmes »)

Articles 206 et 207 annexe II au CGI

TVA et immobilier

1. L'immeuble chez les utilisateurs

➔ Gestion du reversement de TVA (les « vingtièmes »)



Articles 206 et 207 annexe II au CGI

DMTO

1. Le vendeur est redevable de la TVA
2. L'acquéreur est redevable :
 - des DMTO (5,09%, 0,715% ou 125 EUR)
 - de la CSI (0,10% du prix TTC)
 - des émoluments (0,825% HT du prix TTC)

SAUF « acte en mains »

→ Vente par un particulier : 5,09%

→ Vente par un professionnel :

→ Immeuble – 5 ans : 0,715%

→ TAB : 0,715% sauf TVA sur marge : 5,09%

→ Immeuble + 5 ans : 5,09%

DMTO

L'acquéreur « assujetti à la TVA » peut prendre :

- Un engagement de revendre dans les 5 ans de l'acquisition :
 - 0,715%
- Un engagement de construire dans les 4 ans de l'acquisition :
 - 125 EUR
 - Prorogations annuelles sur demandes si projet de construction

Articles 1115 et 1594-0 G du CGI

La dispense de TVA

- Accompagner le transfert d'une entreprise / d'une activité
 - Cas particulier dans l'immobilier
 - Immeuble intégralement donné en location
 - Tout ou partie des loyers soumis à la TVA
 - Simplification administrative et de trésorerie
 - Outil anti-fraude
- Pas de TVA / Pas de reversement / documentation

Article 257 bis du CGI



CAS PRATIQUES

Les particuliers

- Un particulier vend un immeuble - 5 ans
- Un particulier vend un immeuble + 5 ans
- Un particulier vend un TAB
 - à un autre particulier
 - à un autre marchand de biens

Les promoteurs

→ Un promoteur vend un immeuble à usage d'habitation – de 5 ans à un particulier

Les promoteurs

→ Un promoteur vend un immeuble – de 5 ans à usage de bureaux

→ à un bailleur qui va opter à la TVA

→ à une clinique (3% de récupération de TVA)

Les marchands de biens

→ Un marchand de biens revend à un particulier un appartement acheté à un particulier.

Le marchand de biens a fait des travaux.

4.32 Les sociétés industrielles

- Une société industrielle achète un immeuble
- de 5 ans (4 ans) de bureaux pour son propre usage
- 3 ans plus tard : elle le revend à une filiale du
groupe qui va le donner en location aux opérationnelles
- 3 ans plus tard : « lease-back » !

Les bureaux

→ Un promoteur construit un immeuble de bureaux et conclut un contrat de location avec le futur occupant. Le loyer est soumis à la TVA sur option.

→ l'immeuble est vendu à un investisseur

→ 6 ans plus tard : l'immeuble est vendu à un autre Investisseur

→ 15 ans plus tard : l'immeuble est revendu à un promoteur pour une rénovation lourde