

Alain MANZON
Expert Immobilier-Consultant
N° d'agrément - 1004 -
Diplômé de l'Enseignement Supérieur
RN98 Beauvallon Guerrevieille
83120 SAINTE-MAXIME
Tél : 04.94.96.32.59
Fax : 04.94.96.69.41

Affaires Ag/CNEI/SPE/Reforme TVA immobilière (28.06.10)
Sainte Maxime, le 28 juin 2010

Qualifications :

- ☐ Evaluations Immobilières
 - ☐ Valeurs vénales
 - ☐ Copropriétés
 - ☐ Urbanisme
 - ☐ Lotissements
 - ☐ Défense des assurés
 - ☐ Evaluation et missions diverses
- REF

TVA IMMOBILIERE (LA NOUVELLE TVA IMMOBILIERE)

A compter du 11 Mars 2010 l'ancien régime de **TVA immobilière** est devenu caduque

. Précisons quelques définitions :

Les immeubles neufs sont ceux qui ont été construits depuis moins de 5 ans (c'est la DAT (1) qui est en prendre en compte) ou les immeubles anciens qui ont fait l'objet de surévaluation ou qui ont vu refaire leurs fondations ou la consistance des façades (hors ravalement) ou une très grande partie du second œuvre.

L'engagement (2) de revendre doit être inférieur ou égal à 5 ans.

L'engagement (2) de construire (prorogable) doit être inférieur ou égal à 4 ans.

Les terrains à bâtir sont ceux désignés comme constructibles par un document d'urbanisme.

Abréviations : VEFA = Ventes en l'état futur d'achèvement

TAB = Terrains à bâtir

DMTO = Droits de mutation à titre onéreux

PRO IMMO = Professionnels de l'immobilier (ou personnes assujetties à TVA) (3)

PART = Particuliers (ou personnes non assujetties à TVA)

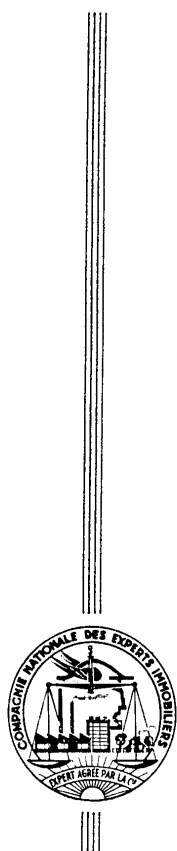
Les DMTO au 13 Mai 2010 sont fixés comme suit :

Au taux normal = 5,09 % }

Au taux réduit = 0,715 % } plus honoraires notaire

A droit fixe = 125 € }

- (1) L'administration fiscale peut toutefois imposer la date à laquelle les biens sont utilisables pour l'usage pour lesquels ils ont été construits.
- (2) Engagement à préciser dans l'acte d'acquisition
- (3) Par simplification car la nouvelle réglementation fait référence à « assujetti » et « non assujetti » à la TVA



I. TVA et Professionnel de l'immobilier soumis à TVA

I.A) Immeubles neufs

Pour les vendeurs PRO IMMO la qualité de l'acquéreur est sans incidence sur l'aspect TVA.

Le prix de vente total est soumis à TVA pour le vendeur.

Le prix de vente total est soumis aux DMTO à 0,715 % pour les PART et pour les PRO IMMO acheteurs.

Cas particulier des VEFA : les vendeurs PRO IMMO sont assujettis à la TVA sur les appels en fonction de l'échéancier.

I.B) Immeubles Anciens

Le principe est l'exonération de TVA.

Le vendeur PRO IMMO (assujetti à TVA) est exonéré de TVA mais il peut opter pour la TVA.

Si son acheteur est assujetti à TVA, le vendeur PRO IMMO peut opter pour la TVA sur prix total ou sur marge et l'acheteur PRO IMMO paye les DTMO à 5,09%,

sauf si engagement de revendre ≤ 5 ans $\rightarrow 0,715$ %
sauf si engagement de construction ≤ 4 ans $\rightarrow 125$ €

Si son acheteur est un PART, le vendeur assujetti à la TVA ne pourra opter pour la TVA sur prix total et l'acheteur PART paye les DTMO à 5,09% sur le prix hors taxe mentionné à l'acte.

Le vendeur PART est, comme précédemment exonéré de TVA,

et l'acheteur PART paye DTMO à 5,09%

et l'acheteur PRO IMMO paye DTMO à 5,09% ,

sauf à 0,715 % si revente ≤ 5 ans

sauf à 125 € si construction ≤ 4 ans

I.C) Terrains à bâtir (TAB)

I.C.1) Achat par un PRO IMMO à un PART (ou à un non assujetti à TVA)

L'achat par le PRO IMMO n'est pas soumis à TVA

Les DMTO sont dus au taux de 5,09 % - sauf si engagement de revente ≤ 5 ans $\rightarrow 0,715$ %
-sauf si engagement de construction ≤ 4 ans $\rightarrow 125$ €

La revente par le PRO IMMO \rightarrow il doit la TVA sur marge (car il n'a pas récupéré, ayant acheté à un PART, la TVA à l'origine)

↓

L'acheteur PART paye DTMO à 5,09 % sur prix total

L'acheteur PRO IMMO paye DTMO à 5,09 % - sauf si engagement de revente ≤ 5 ans $\rightarrow 0,715$ %
-sauf si engagement de construction ≤ 4 ans $\rightarrow 125$ €

I.C.2) Achat par un PRO IMMO à un PRO IMMO

L'achat par le PRO IMMO le voit assujetti à DTMO à 5,09 % sauf – sauf si engagement de revente ≤ 5 ans $\rightarrow 0,715$ %

-sauf si engagement de construction ≤ 4 ans $\rightarrow 125$ €

Le vendeur PRO IMMO est soumis à TVA sur prix total s'il a récupéré la TVA à l'achat

à TVA sur marge s'il n'a pas récupéré la TVA à l'achat

A la revente : L'acheteur PART est soumis à DMTO à 5,09 % si le vendeur PRO IMMO est soumis à TVA sur marge et à 0,715 % si le vendeur PRO IMMO est soumis à TVA sur prix total

I.C.3) Mesures Transitoires :

En cas de revente par un PRO IMMO d'un TAB à un PART après le 11 Mars 2010, acquis antérieurement à cette date, celle-ci est réputée ne pas avoir ouvert droit à déduction.

La revente à un PART d'un TAB dans ce cas particulier sera taxée à la TVA de plein droit sur la marge réalisée par le cédant.

L'acheteur PART paye - DMTO à 5,09 % si vendeur PRO IMMO soumis à TVA sur marge
- DMTO à 0,715 % si vendeur PRO IMMO soumis à TVA prix total

II) TVA et Particuliers (PART ou personnes non assujetties à TVA)

Rappelons que sont considérés depuis le 11 mars 2010 comme neufs les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de 5 ans. L'immeuble peut faire l'objet de plusieurs mutations sans perdre la qualité d'immeuble neuf au regard de la TVA.

II.A) Immeubles neufs

Les ventes par un PART qui a acquis son immeuble comme immeuble à construire sont exonérées de TVA même en cas de vente dans les 5 ans.

L'acheteur PART paye DMTO à 5,09 % et le PRO IMMO à 0,715 % si revente \leq 5 ans
à 125 € si construction \leq 4 ans

Cas particulier de la VEFA

Le particulier ayant acquis le bien revendu, en VEFA est redevable de la TVA sur le prix total mais l'acheteur PART ou PRO IMMO doit DMTO à 0,715 %.

II.B) Immeubles anciens

Le PART vendeur est exonéré de TVA.

L'acheteur PART paye DMTO à 5,09%.

L'acheteur PRO IMMO paye DMTO à 5,09 % - sauf si engagement de revente \leq 5 ans \rightarrow 0,715 %
-sauf si engagement de reconstruction \leq 4 ans \rightarrow 125 €

II.C) TAB ou terrains non à bâtir

Le vendeur PART est exonéré de TVA \rightarrow L'acheteur PART paye DMTO à 5,09 %

L'acheteur PRO IMMO paye DTMO à 5,09%,

ou à 0,715% si engagement de revente \leq 5 ans

ou forfaitaire à 125 € si engagement de construire \leq 4 ans

L'acheteur PART paye DMTO à 0,715 % si vendeur PRO IMMO soumis à TVA sur prix total
et à 5,09 % si vendeur PRO IMMO soumis à TVA sur marge

Je joins à la présente une note synthétique publiée par la FNAIM dans la « REVUE BLEUE » d'Avril 2010 qui éclaire autant que faire se peut ce sujet sous une forme différente.

III) Assiette des DMTO

Dans le cadre d'une procédure de rescrit fiscal, l'administration a précisé selon l'article 683 du code général des impôts, que les DMTO sont à calculer sur le prix hors TVA si cette dernière, à charge du cédant, a été mentionnée distinctement dans l'acte translatif de propriété et ce, que la mutation soit soumise à TVA sur le prix total ou sur la marge.

LA TVA IMMOBILIERE APRES L'ENTREE EN APPLICATION
DE LA REFORME Au 10 Mars 2010

	Objet de la mutation	Acheteur assujéti à la TVA	Acheteur non assujéti à la TVA
Vendeur assujéti à la TVA	Terrain non à bâtir	Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5°bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % (sauf engagement de revendre = DMTO réduits à 0,715 % art.1115)	Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5°bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % (1)
	Terrain à bâtir (2)	TVA : -sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit de déduction lors de son acquisition par le cédant -sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction <u>lors de son acquisition</u> par le cédant DMTO : -engagement de construire : exonération de DMTO (art.1595-0 G) -engagement de revendre : DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115) -aucun engagement : DMTO de droit commun	TVA : -sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant (3) -sur la marge, lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant DMTO : -5,09 % lorsque la mutation est soumise à la TVA sur la marge -0,715% lorsque la mutation est soumise à la TVA sur le prix total (art. 1594 F quinquies)
	Immeuble neuf	TVA sur prix total + DMTO réduits à 0,715 % (art. 1594 F quinquies)	
	Immeuble autre qu'un immeuble neuf	Exonéré de TVA (art.261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % (sauf engagement de revendre – art. 1115) ou application du régime de la marge et DMTO de droit commun	Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % (4)
		Immeuble autre qu'un immeuble neuf	
Vendeur non assujéti à la TVA	Terrain non à bâtir	Hors du champ d'application TVA/DMTO -engagement de construire : exonération de DMTO (art. 1594 – OG) -engagement de revendre : DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115) -aucun engagement : DMTO de droit commun	Hors du champ d'application de la TVA DMTO à 5,09 %
	Terrain à bâtir	Hors du champ d'application TVA/DMTO -engagement de construire : exonération de DMTO (art. 1594 -0 G) -engagement de revendre : DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115) -aucun engagement : DMTO de droit commun	Hors du champ d'application de la TVA DMTO à 5,09 %
	Immeuble neuf	Si le cédant avait au préalable acquis immeuble cédé comme immeuble à construire : TVA sur le prix total (257-I-3-2 1°) + DMTO réduits à 0,715 % (art. 1594 F quinquies) Si le cédant n'avait pas acquis immeuble en tant qu'immeuble à construire : hors champ TVA/DMTO à 5,09 % (sauf engagement de revendre, DMTO à 0,715 % art. 1115)	Si le cédant avait au préalable acquis immeuble cédé comme immeuble à construire : TVA <u>sur le prix total</u> (257-I-3-b 1°) et DMTO réduits à 0,715 % (art. 1594 F quinquies) Si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire, hors champ TVA et DMTO à 5,09 %
	Immeuble autre qu'un immeuble neuf	Hors du champ d'application de la TVA/DMTO à 5,09 % sauf engagement : -de revendre (DMTO à 0,715 % - art. 1115) -de construire (exonération de DMTO : art. 1594-0 G)	Hors du champ d'application de la TVA DMTO à 5,09 %

Source : direction de la législation fiscale

- (1) Les DMTO sont perçus au taux normal dans les deux cas
- (2) Modification de la définition du terrain à bâtir : terrains situés dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme
- (3) Situation qui devrait demeurer théorique car les opérateurs d'amont peuvent neutraliser le droit à déduction (TVA collectée, mais non mentionnée dans l'acte)
- (4) Les DMTO sont perçus au taux normal dans les deux cas