

# GERS

## PERSPECTIVES HABITAT

### LA REFORME DE LA TVA IMMOBILIERE

*Prévue par la proposition de loi Warsmann III pour une entrée en vigueur envisagée d'abord au 1<sup>er</sup> janvier 2011 puis avancée au 1<sup>er</sup> juillet 2010, la réforme de la TVA immobilière a été reprise finalement dans la loi de finances rectificative pour 2010 et est applicable depuis le 11 mars 2010.*

*Pour accompagner la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions, l'instruction fiscale 3A-3-10 n°33 du 15 mars 2010 prévoit les mesures transitoires dont peuvent se prévaloir les opérateurs pour le traitement des affaires en cours. Deux autres instructions, l'une relative à la TVA, l'autre aux droits d'enregistrement, seront également publiées ultérieurement pour commenter l'ensemble du nouveau dispositif.*

*La TVA immobilière cesse d'être un impôt d'enregistrement pour obéir aux règles de droit commun de la TVA, conformément aux dispositions des articles 256 et suivants du code général des impôts (CGI).*

#### LES PRINCIPES DE LA REFORME

Avant la réforme de la TVA immobilière, on devait distinguer le cas des marchands de biens, des particuliers et des assujettis autres que marchands de biens. La situation nouvelle limite la distinction à deux cas : celui des assujettis et celui des non assujettis à la TVA.

Par conséquent, la nouvelle notion-clé dont les contours doivent absolument être maîtrisés est celle d'assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A CGI: « sont soumises à la TVA les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti en tant que tel ». Cette catégorie comprend en premier lieu tous les professionnels de l'immobilier (lotisseurs, marchands de biens et promoteurs constructeur) mais elle inclut également les collectivités territoriales lorsqu'elles agissent comme des acteurs économiques (aménagement de zones ou lotisseurs, constructeurs sociaux...).

Le terme de « livraison » est une notion fiscale : est considérée comme livraison d'un bien, le transfert du pouvoir de disposer d'un bien corporel comme un propriétaire (exemple : la vente).

**Modification de la notion de « terrain à bâtir ».** Jusqu'à présent, la notion de terrain à bâtir dépendait de l'intention de l'acquéreur : son engagement de construire dans les quatre ans suivant l'acquisition du terrain.

On passe désormais à une définition plus objective fondée sur le droit de l'urbanisme : sont considérés comme terrain à bâtir « les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application du plan local d'urbanisme, d'un autre document

d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L111-1-2 du Code de l'urbanisme ».

Ainsi, la définition du terrain à bâtir ne dépend plus ni de la qualité de l'acquéreur (personne physique ou morale), ni de son intention de construire, ni de la nature de la construction édifiée le cas échéant.

**Assiette de la TVA.** La TVA peut être calculée sur le prix total ou sur la marge. Elle est calculée sur la marge pour les livraisons de terrains à bâtir et les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans (lorsque l'option pour l'assujettissement à la taxe est exercée par le vendeur assujetti) si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe (CGI, article 268).

**La marge ou profit brut correspond à la différence entre :**  
⇒ **Le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent, et les sommes que le cédant a versées à quelque titre que ce soit pour l'acquisition du terrain ou de l'immeuble.**

Il s'agit de déterminer une marge en matière de TVA et non le profit taxable en matière d'impôt direct. Il en résulte notamment que les frais engagés pour l'aménagement des terrains ou les travaux de réfection et d'aménagement réalisés sur un immeuble ne sont pas à inclure dans le deuxième terme de la différence.

#### Rescrit n° 2010-21

Ce nouveau rescrit remplace celui du 6-4-10, et détermine ce qui est le « prix exprimé » permettant le calcul de la base d'imposition de la TVA sur marge



**TABLEAU RECAPITULATIF**

Vendeur	Objet de la mutation	Acheteur	
		Assujetti à la TVA	Non assujetti à la TVA
Assujetti à la TVA	Terrain non à bâtir (NAB)	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 à 0,715% - art.1115)	Exonéré de TVA (art.261-5-2°), mais options possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09%
	Terrain à bâtir (TAB)	TVA : - sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant - sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant  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	TVA : - sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant - 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 marge - 0,715% lorsque la mutation est soumise à la TVA sur le prix total (art.1594 F quinquies)
	Immeuble neuf	TVA sur le prix total (art.257-7) et 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%
Non assujetti à la TVA	Terrain NAB	TVA : hors champ d'application 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 champ d'application de la TVA – DMTO à 5,09%
	TAB	TVA : hors champ d'application  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 champ d'application de la TVA – DMTO à 5,09%
	Immeuble neuf	-si le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire : TVA sur le prix total (257-1-3-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 – DMTO à 5,09% (sauf engagement de revendre, DMTO à 0,715% art.1115)	- si le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire : TVA sur le prix total (257-1-3-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 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 champ d'application de la TVA – DMTO à 5,09%

\* Droits de Mutation à Titre Onéreux

**Permanences ADIL 32 :**

**L'Isle-Jourdain, Condom, Mirande, Lectoure, Nogaro, Eauze**

**Consultez le site de l'ADIL 32**

**www.adil32.org**



Directeur de la publication: Monsieur Gérard PAUL Président de l'ADIL 32 - rue Gambetta - 32000 AUCH