

ACTUALITÉ DES REDRESSEMENTS FISCAUX EN MATIÈRE DE TVA IMMOBILIÈRE

Les redressements actuellement notifiés concernent les travaux effectués par le preneur moyennant une franchise de loyer, les dations en paiement et les travaux de rénovation.



MOTS-CLÉS

TVA

Redressements fiscaux

© Fotolia

Par : Réginald Legenre - Avocat Of Counsel

LmtAvocats⁷⁷



La franchise de loyers comme rémunération de travaux

Nous nous sommes déjà interrogés dans ces colonnes sur le traitement TVA de la franchise de loyers lorsqu'elle était liée à la renonciation du preneur à sa faculté de résiliation triennale. De manière similaire, l'administration fiscale considère que les travaux effectués par le preneur moyennant une franchise de loyers constituent deux prestations croisées, payées par compensation, entrant dans le champ de la TVA. La franchise de loyers est ici la rémunération en nature des travaux effectués par le preneur. Ce redressement nous semble très contestable lorsque les

travaux exécutés incombent non au bailleur mais au preneur. En effet, dans le second cas, on ne voit pas quel service le preneur rend à son bailleur.

Le piège de la dation en paiement

En règle générale, la TVA est exigible lors de la réalisation du fait générateur, c'est-à-dire au moment de la livraison du bien. Toutefois, conformément au a bis du 2 de l'article 269 du CGI, pour les livraisons d'immeubles à construire, la taxe est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux. En cas de dation en paiement, dès lors que la livraison des locaux remis en dation relève d'un contrat portant sur un immeuble à construire, l'exigibilité de la taxe due à ce titre intervient à la livraison du terrain qui en constitue la contrepartie (BOI-TVA-IMM-10-20-20§ 30).

La taxe due par le promoteur est acquittée à la même date que la taxe due par le vendeur du terrain puisque le prix de vente des immeubles en état futur d'achèvement est payé d'avance par remise du terrain. L'article 269-2-a bis ne visant que les immeubles à construire, ce redressement pourra être contesté chaque fois que le promoteur ne se sera pas engagé sur une cession d'immeuble à construire mais sur une cession d'immeuble achevé.

La remise à neuf par rénovation

Sont considérés comme immeubles neufs pour l'application de la TVA les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq ans. Sont visés les constructions nouvelles, les surélévations d'immeubles existants et les immeubles rénovés lorsque les travaux rendent à l'état neuf soit la majorité des fondations, soit la

majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, soit l'ensemble des éléments de second œuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI, dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux. Les éléments de second œuvre pris en compte pour l'appréciation du dernier critère sont les planchers non porteurs, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et, en métropole, le système de chauffage. Les services vérificateurs considèrent en général que les éléments doivent être remplacés et non simplement rénovés. Or le texte exige que les éléments soient rendus à l'état neuf et non nécessairement remplacés. Une telle rénovation devrait donc être acceptée par les services vérificateurs.