



# TVA IMMOBILIERE

*(Loi de finances rectificative pour 2010)*

## **Principe général de la réforme**

Afin d'harmoniser le droit français au droit communautaire, le régime de la TVA est modifié sur plusieurs points, la réforme n'a que peu de conséquences pour les particuliers.

Le principe est que dorénavant toutes les opérations sont taxables à la TVA. Toutefois ce principe souffre quelques exceptions.

Il convient désormais de distinguer les personnes assujetties (promoteurs, lotisseurs, marchands de biens) et les personnes non assujetties (particuliers) à la TVA.

## **Opérations imposables à la TVA**

- les livraisons de terrain à bâtir (nouvellement définis comme « terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application du plan local d'urbanisme », ou d'un autre document d'urbanisme local),
- les livraisons d'immeubles neufs achevés depuis moins de 5 ans,
- les livraisons à soi même d'immeubles neufs (le constructeur se livre à lui-même l'immeuble construit).

## **Opérations exonérées de TVA**

Sont en revanche exonérées de TVA (sauf sur option) les livraisons de terrains (autres que terrains à bâtir) et les livraisons d'immeubles anciens (achevés depuis plus de 5 ans).

## **Cas particuliers de la vente de terrain à bâtir et des immeubles neufs**

- Vente de terrain à bâtir = le redevable de la TVA est dorénavant le vendeur. L'exonération de TVA pour l'achat d'un terrain par un particulier est supprimée, toutefois, en cas de vente d'un terrain entre particuliers, la cession reste soumise aux droits d'enregistrement (les particuliers n'étant pas des personnes assujetties à la TVA).
- Il en va de même pour la vente d'un immeuble neuf par un particulier, n'étant pas assujetti, cette vente ne sera pas imposée à TVA sauf exceptions (VEFA, livraison à soi-même).

## **Régime applicable aux personnes assujetties**

Le régime des marchands de biens est étendu à tous les professionnels.

Pour information le marchand de biens est celui qui achète des terrains, qu'il revend, sans prendre d'engagement de construire sur ces derniers.

Ainsi, les marchands de biens sont taxés sur la marge réalisée entre prix d'achat et prix de revente, sous réserve du respect de formalités administratives. Ce régime est désormais applicable à tous les assujettis à la TVA qui pourront sur option choisir une TVA sur marge sur les ventes de terrains (hors terrains à bâtir) et les ventes d'immeubles anciens, ou une TVA sur le prix total ; la différence résidant alors pour l'acquéreur sur le pourcentage des droits d'enregistrement (5,09% en TVA sur marge et 0,715% en TVA sur prix total).

*La réforme est applicable depuis le 11 mars 2010.*

*Des dispositions transitoires sont prévues pour les compromis de vente intervenus avant cette date.*

## EXEMPLES CONCRETS

Cas	TVA	Droit d'enregistrement
<b>VENTE DE TERRAINS A BATIR</b>		
Un particulier achète un terrain à bâtir à un autre particulier	Pas de TVA	5,09% dus par l'acquéreur
Un particulier achète un terrain à bâtir à une personne assujettie	TVA due par le vendeur (sur la marge ou sur le prix total)	5,09% dus par l'acquéreur si TVA sur marge 0,715% si TVA sur prix total
Un particulier vend un terrain à bâtir à une personne assujettie	Pas de TVA	5,09% dus par l'acquéreur, sauf exceptions relatives à la destination du terrain : - construction dans les 4 ans : pas de droits d'enregistrement, assujettissement à la TVA, - revente dans les 5 ans : droits d'enregistrement réduits à 0,715%.
<b>VENTE D'IMMEUBLES NEUFS</b>		
Un particulier vend un immeuble neuf à un autre particulier ou à une personne assujettie	Pas de TVA	5,09% dus par l'acquéreur (sauf si immeuble acquis en VEFA réduction des droits à 0,715%)
Un particulier achète un immeuble neuf à une personne assujettie	TVA due par le vendeur sur le prix total	0,715% par l'acquéreur
<b>VENTE D'IMMEUBLES ANCIENS</b>		
Un particulier achète un immeuble ancien à un autre particulier	Pas de TVA	5,09% par l'acquéreur
Un particulier vend un immeuble ancien à une personne assujettie	Pas de TVA	5,09% pour l'acquéreur, sauf exceptions relatives à la destination du bien : - construction dans les 4 ans : pas de droits d'enregistrement, assujettissement à la TVA, - revente dans les 5 ans : droits d'enregistrement réduits à 0,715%.