



ÉDITORIAL

Passablement d'opérateurs immobiliers ne sont pas à l'aise avec la TVA, et pour cause : le secteur immobilier est partiellement assujéti, partiellement exclu du champ de l'impôt... et partiellement au bénéfice d'une imposition volontaire.

C'est dire que de multiples précautions s'imposent, et que de bonnes connaissances sont nécessaires pour ne pas « faire des bêtises » en la matière. Nous saisissons ici l'occasion des modifications entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2010 pour faire un point partiel de la situation en relation avec la TVA applicable à la vente et à la location de biens immobiliers... Ce point de situation permet de constater que si, en matière de location, le but recherché d'une plus grande souplesse a été atteint, il n'est pas certain – la pratique permettra sans doute de clarifier cette question – que la vente assortie d'un contrat d'entreprise soit désormais traitée d'une façon simple et limpide (cela même si la suppression de la notion de prestations à soi-même dans la promotion-construction est bienvenue).

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué
de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

Evolution de la TVA immobilière

La nouvelle Loi fédérale sur la taxe sur la valeur ajoutée (LTVA) a été adoptée en toute hâte le 12 juin 2009 par l'Assemblée fédérale, pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010, soit 6 mois plus tard. Cette précipitation a mis dans un état de non préparation manifeste le contribuable mais également l'Administration fédérale des contributions (AFC).

Ainsi, quelques mois après l'entrée en vigueur de la LTVA, seule la portion congrue des Infos TVA concernant des secteurs particuliers a été publiée. Le projet de texte de l'Info TVA N°17 du secteur « Administration, location et vente d'immeubles », est désormais connu. Cependant, comme nous le verrons ci-dessous, la TVA immobilière fait plus l'objet d'une évolution que d'une révolution.

La présente contribution abordera successivement la partie location (ch. 2) et la partie vente de la TVA immobilière (ch. 3).

Au préalable, il ne paraît pas inutile de rappeler quelques principes.

1. Principes

Le transfert et la constitution de droits réels sur des immeubles ainsi que les prestations fournies par les communautés de copropriétaires par étages à leurs membres restent exclus du champ de l'impôt (art. 21 al. 2 ch. 20 LTVA). Il en va de même de la mise à disposition de tiers, à des fins d'usage ou de jouissance, d'immeubles ou de parts d'immeubles. Cela signifie que les chiffres d'affaires ainsi réalisés ne sont pas facturés avec TVA, mais n'ouvrent cependant pas droit à déduction de l'impôt préalable (art. 29 al. 1 LTVA).

Restent notamment toujours imposables la location d'appartements et de chambres pour l'hébergement d'hôtes ainsi que la location de salles dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration notamment (art. 21 al. 2 ch. 21 let. a LTVA).

La solution permettant d'ouvrir droit à déduction de l'impôt préalable sur des opérations exclues reste l'option pour l'imposition telle que prévue désormais à l'art. 22 al. 1 LTVA. Il importe de souligner que le domaine de l'option a subi plusieurs changements qui ne sont pas que de pure forme (cf. ch. 2.1 ci-dessous).

2. Location

2.1 Statut du locataire

Alors qu'il fallait précédemment (soit jusqu'au 31 décembre 2009) avoir un locataire contribuable TVA pour pouvoir opter pour l'imposition du loyer qui lui était facturé, il est désormais possible d'imposer volontairement – cet adjectif a désormais une importance accrue – un loyer pour autant que le locataire n'affecte pas l'immeuble ou la partie de l'immeuble exclusivement à des fins privées (art. 22 al. 2 let. b LTVA). Autrement dit, il n'est pas possible de facturer avec TVA le loyer d'un logement privé. Par contre, un propriétaire pourra facturer avec TVA (8% depuis le 1^{er} janvier 2011) le loyer payé par un médecin pour son cabinet médical, un théâtre, une auto-école ou une collectivité publique.

On peut dès lors parler d'une clause générale d'imposition volontaire avec cependant une restriction quant à l'affectation de l'objet.