

# Réforme de la TVA

## sur les opérations immobilières

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES  
DE LA RÉFORME POUR LES ENTREPRISES ?

La réforme de la TVA applicable aux opérations immobilières est entrée en vigueur le 11 mars dernier. Petit tour d'horizon de ce qui change pour les entreprises.

### SIMPLIFICATION DU RÉGIME DE LA TVA IMMOBILIÈRE

Jusqu'alors, la nature des opérations immobilières déterminait, en grande partie, la fiscalité de l'opération (TVA ou droits d'enregistrement). Et selon l'opération, le redevable de la TVA pouvait être l'acquéreur (acquisition d'un terrain à bâtir) ou le vendeur (vente d'un immeuble neuf). La réforme simplifie ces règles. D'abord, elle pose le principe que c'est désormais toujours le cédant qui est redevable de la TVA.

### NOUVELLES RÈGLES APPLICABLES AUX ASSUJETTIS

Ensuite, la réforme prévoit que désormais, les entreprises assujetties à la TVA sont redevables de la TVA immobilière lorsqu'elles cèdent un terrain à bâtir ou un local neuf répondant à certaines caractéristiques qui ont été modifiées (cf. ci-dessous). Les cessions de biens ne remplissant pas ces critères sont donc exonérées de TVA. Sachant toutefois que, par exception, les entreprises qui le souhaitent peuvent décider de soumettre quand même ces opérations à la TVA, à condition d'en faire la demande.

#### Cession d'un terrain à bâtir

Désormais, seuls les terrains déclarés constructibles par un plan local d'urba-



nisme ou un document similaire constitue des terrains à bâtir. Par conséquent, contrairement au régime antérieur, l'intention de construire de l'acquéreur ou l'obtention d'un permis de construire dans un délai de 4 ans suivant l'acquisition ne rendent plus la TVA exigible.

#### Cession d'un local neuf

Toutes les cessions de locaux réalisées dans les 5 ans de leur achèvement par une entreprise assujettie à la TVA sont dorénavant imposées de plein droit à la TVA. Auparavant, seule la première cession intervenant dans ce délai était soumise à TVA.

LOI N° 2010-237 DU 9 MARS 2010, JO DU 10

### Modification des règles régissant les droits d'enregistrement

Les règles régissant les droits d'enregistrement applicables aux mutations immobilières ont également été modifiées. Ainsi notamment, pour les entreprises assujetties à la TVA, les acquisitions de terrains à bâtir et de locaux neufs soumises à la TVA sur le prix total sont désormais taxées aux droits d'enregistrement au taux réduit de 0,715 % au lieu du taux habituel de 5,09 %.