

NOUVEAU et Important : Dispense de TVA en cas de revente.

Depuis janvier 2007, tout bien immobilier destiné à la location, et ayant fait l'objet d'une récupération de TVA lors de son acquisition (Loi De Messine, Loueurs meublés), peut être revendu, sans appliquer de TVA. L'Administration fiscale ne réclamant pas de TVA au vendeur, l'acquéreur ne la verse pas.

Après vérification, il s'avère qu'effectivement il y a bien des textes sur le sujet. Dispense de TVA applicable aux cessions d'immeuble

L'administration fiscale précise enfin le régime de la dispense de TVA applicable aux cessions d'immeuble

A la suite d'un premier rescrit publié le 12 septembre 2006, Bercy vient de confirmer que la dispense de TVA légalisée depuis le 1er janvier 2006 est applicable de manière très générale à toute cession d'immeuble loué, à l'exception de celles réalisées par les marchands de biens.

Passé un peu inaperçu lors de sa promulgation (loi de finances rectificative pour 2005), l'article 257 bis instaure une dispense de TVA aux livraisons et prestations intervenues dans le cadre des transmissions d'universalités totales ou partielles de biens. Commenté dans un premier temps par l'administration fiscale (BOI 3 A-6-06 du 20 mars 2006), cette mesure était restée peu connue dans la mesure où les praticiens, dans le doute, considéraient qu'elle ne s'appliquait qu'aux opérations de réorganisation et de transmission universelle de patrimoine.

Face à cette incertitude, l'administration fiscale vient d'apporter des précisions claires et novatrices qui étendent considérablement le champ d'application de la dispense.

Ainsi, l'administration considère que « la cession d'un immeuble [même isolé] inscrit à l'actif immobilisé d'une entreprise qui l'avait affecté à la réalisation d'une activité de location immobilière [non destiné à la revente], avec reprise, avec ou sans négociation, du ou des baux en cours, doit être regardée comme intervenant dans le cadre d'une transmission d'une universalité de biens puisque dans cette hypothèse, la transmission en cause s'inscrit dans une logique de transmission d'entreprise ». L'administration tire les conséquences logiques de cette interprétation en précisant que dans une telle hypothèse, la cession de l'immeuble bénéficiera :

- de la dispense de TVA pour les immeubles qui entrent dans le champ d'application de la TVA immobilière, ou

- d'une dispense de régularisation de la TVA antérieurement déduite au titre d'un immeuble (conformément à l'article 210 de l'annexe II au code général des impôts), pour les immeubles qui n'entrent pas dans le champ d'application de la TVA immobilière.

Cette interprétation est favorable au contribuable à double titre. D'une part, elle permet de réduire l'assiette des droits d'enregistrement (les régularisations de TVA étant considérées comme une charge augmentative de prix assujettie aux droits et à la taxe de publicité foncière) ainsi que les émoluments du notaire. D'autre part, elle permet d'étendre l'application du régime de la TVA immobilière et l'application de la seule TPF à 0.6% à plusieurs ventes intervenant dans le délai de 5 ans.

Ce régime de dispense d'application très générale et obligatoire, ne s'appliquera toutefois pas aux marchands de biens qui détiennent les immeubles en stock même si les immeubles sont vendus loués.