

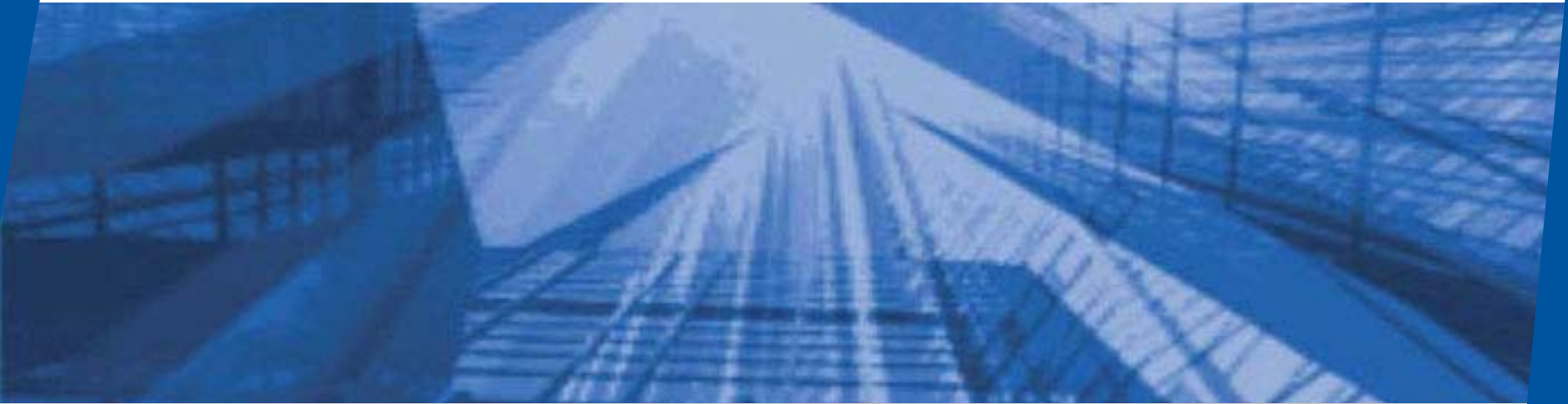


**Projet de réforme de la TVA et des droits
applicables aux opérations immobilières**

Philippe TOURNES
Avocats Associés C'M'S' Bureau Francis Lefebvre
philippe.tournes@cms-bfl.com

Colloque IEIF | 13 avril 2010

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre



Présentation générale du projet de réforme

Colloque IEIF | 13 avril 2010

Projet de réforme (1) : Introduction

- Une réforme devenue inévitable en raison des incompatibilités du système français de TVA immobilière avec le droit communautaire
- Loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 entrée en vigueur le 11 mars 2010

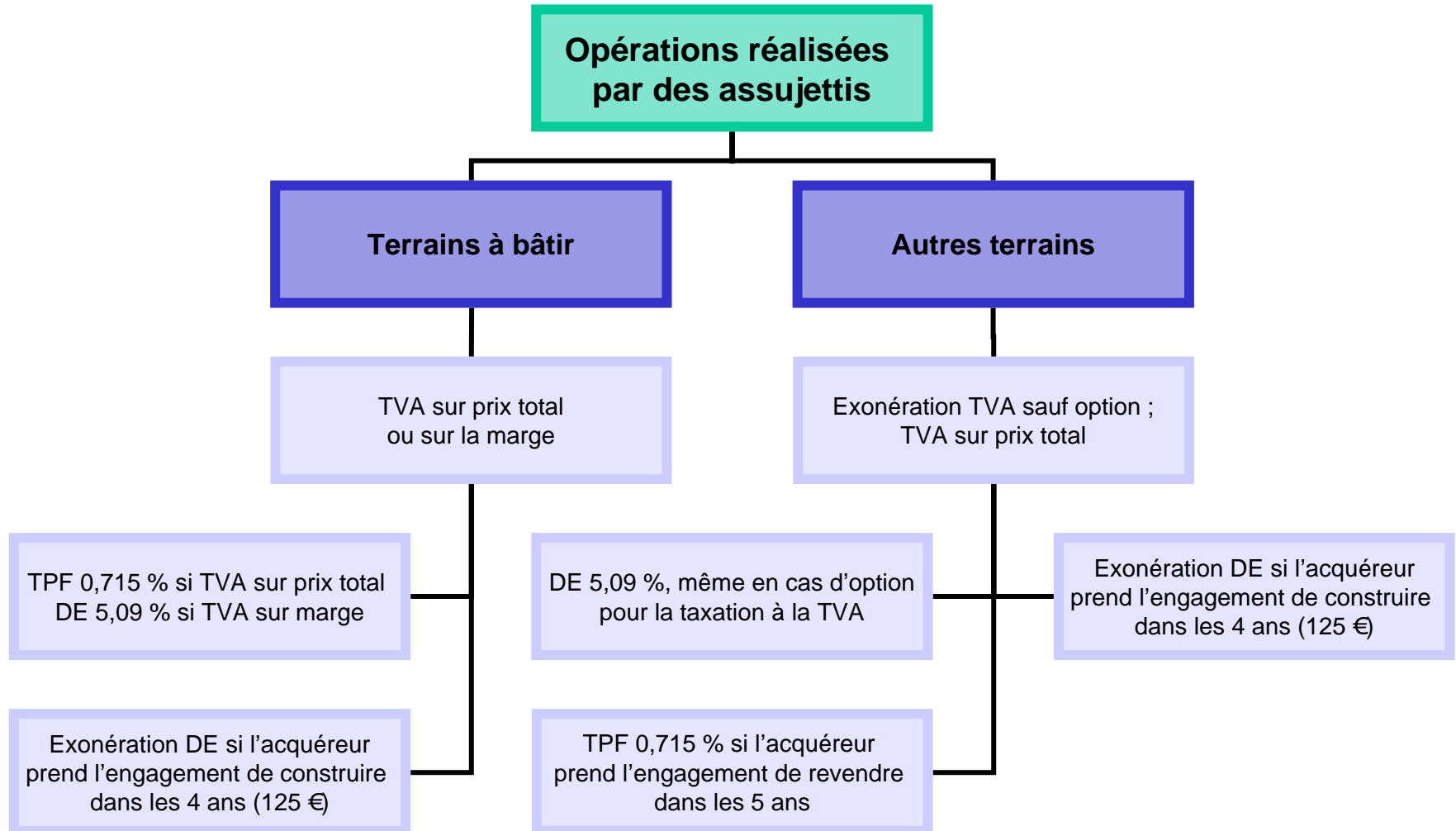


La réforme : La nouvelle orientation

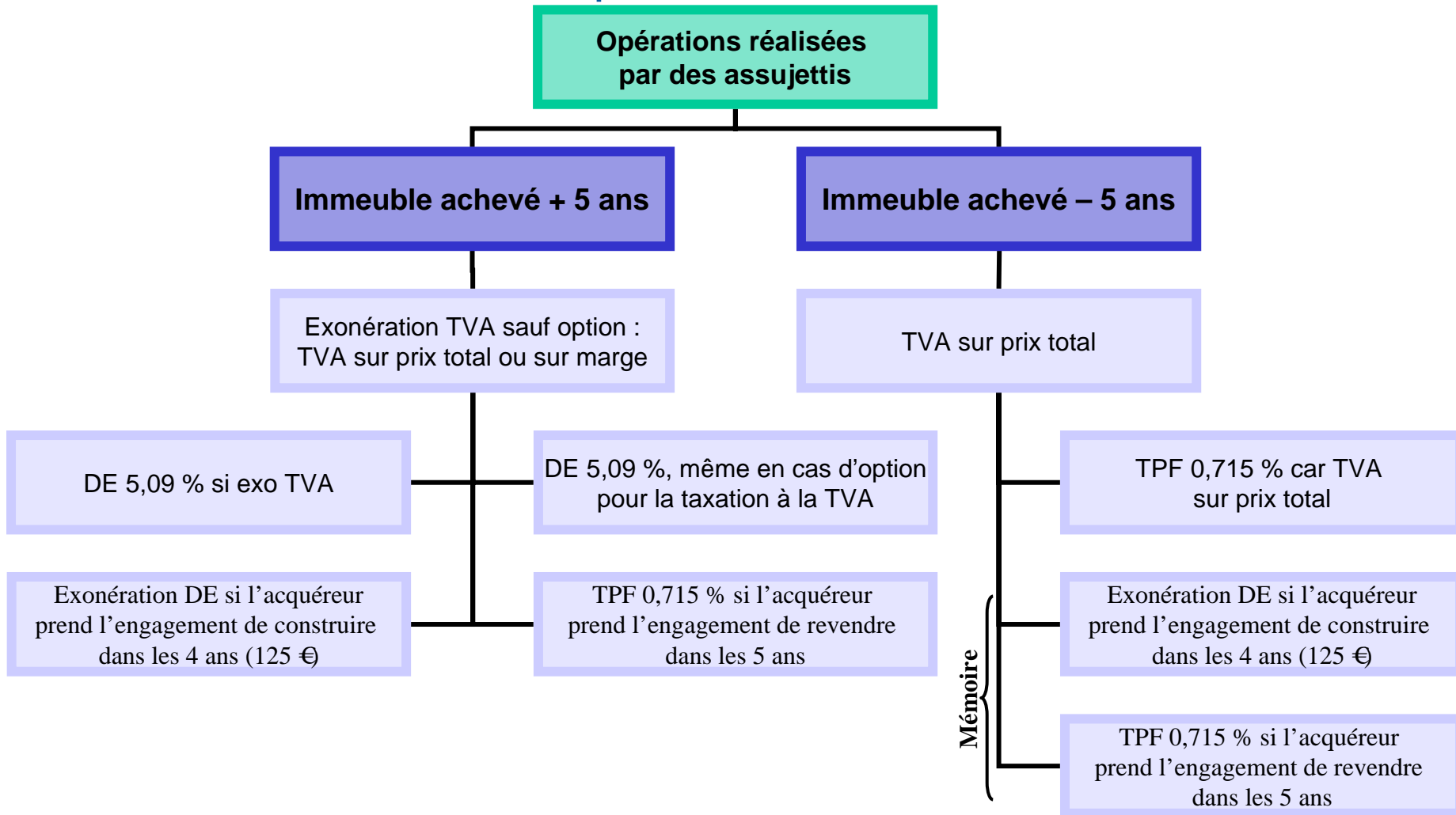
- La fin des régimes spéciaux de « TVA immobilière » et de TVA « marchand de biens » = distinction « classique » entre les opérations réalisées en qualité d'assujetti ou non

- Nouvelle définition objective du terrain à bâtir :
 - « *Sont considérés comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme* »

La réforme : Les opérations réalisées dans le cadre d'une activité économique sur des terrains

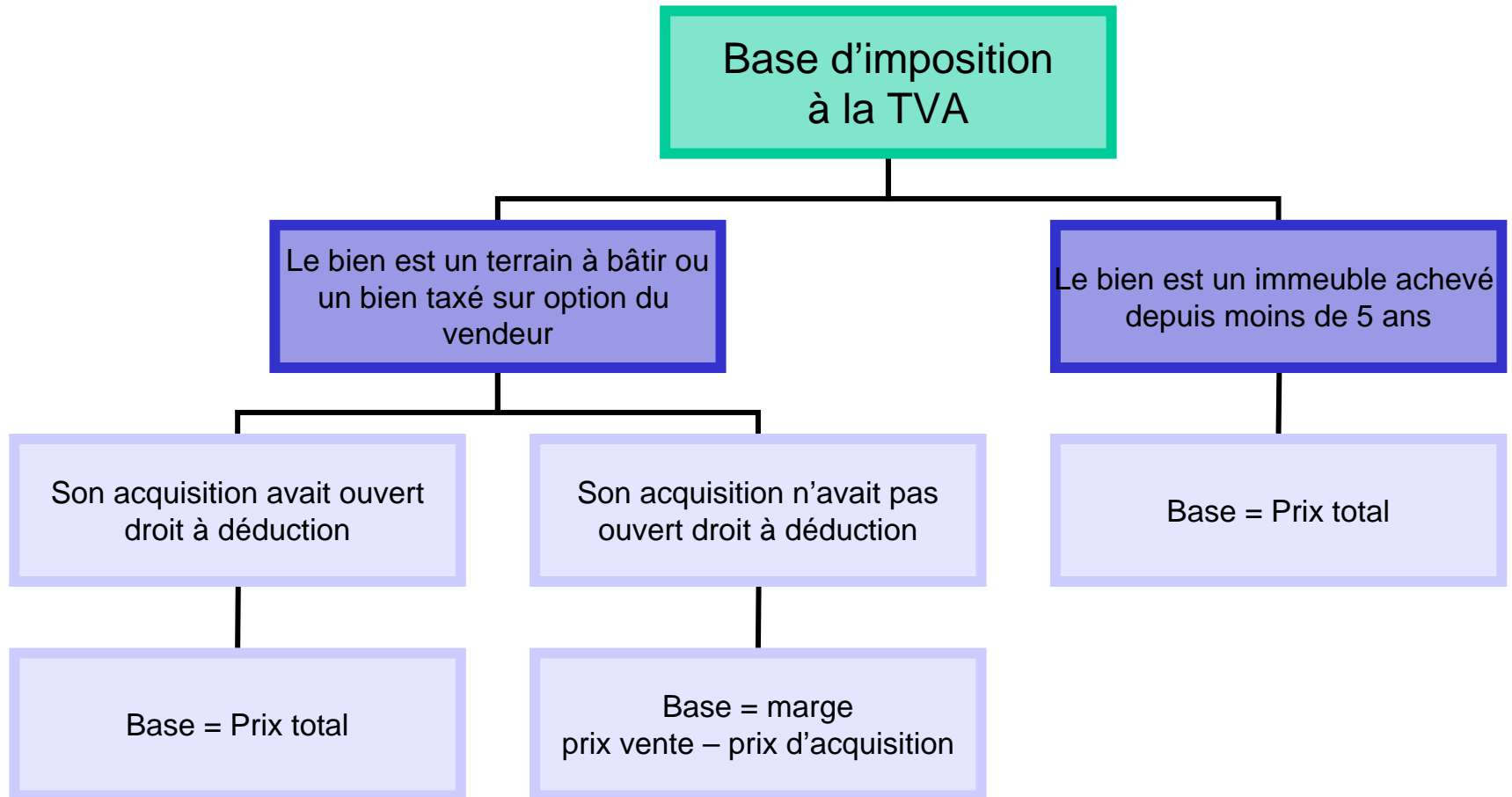


La réforme : Les opérations réalisées dans le cadre d'une activité économique sur des bâtiments



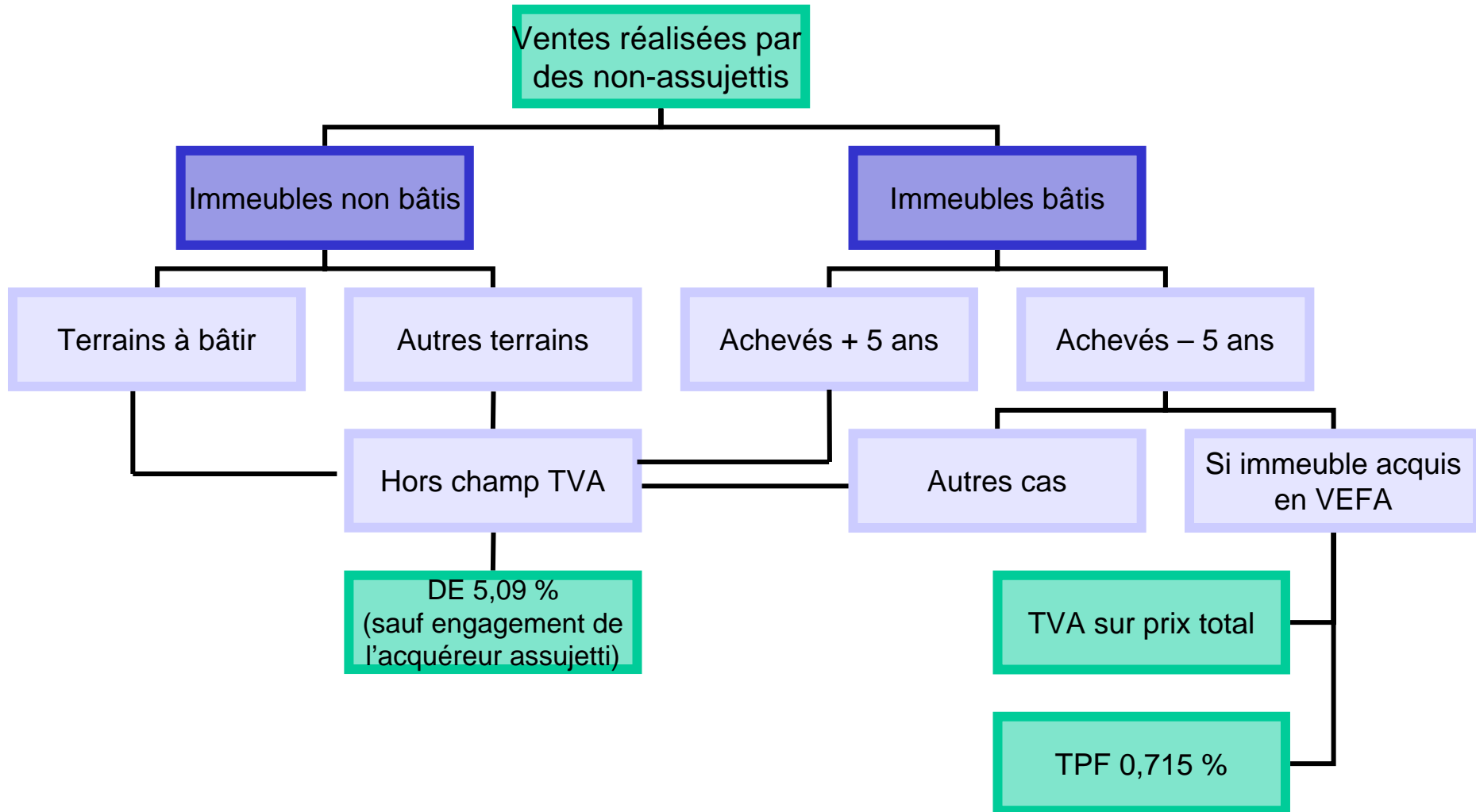
La réforme :

Les opérations réalisées dans le cadre d'une activité économique



La réforme :

Les opérations réalisées hors de toute activité économique



La réforme :

Mise en conformité avec le droit communautaire

➤ **Redevable de la TVA :**

- Le vendeur est toujours redevable de la TVA
(fin de l'inversion sur les acquisitions de terrains à bâtir)

➤ **Exigibilité de la TVA :**

- Pour les livraisons d'immeubles à construire, la taxe est due lors de chaque versement correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat, en fonction de l'avancement des travaux

➤ **Base d'imposition des baux à construction (taxés sur option)**

- Loyers + valeur du droit de reprise des biens revenant au bailleur, à l'exclusion de l'indemnité stipulée au profit du preneur

La réforme :

Redéfinition des livraisons à soi-même

- **Extension des cas de LASM à tous les immeubles neufs, non vendus dans le délai de 2 ans suivant leur achèvement**
- Modération de l'amende de l'article 1788 A du CGI, dont le montant (5 % de la TVA) est multiplié par le rapport suivant :

Coûts non grevés de TVA pris en compte dans la base de la LASM

Totalité des coûts pris en compte dans la base de la LASM