

Deux réformes importantes à long terme pour les marchés immobiliers : TVA immobilière et taxe professionnelle

Cathy GOARANT-MORAGLIA
Avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre

Philippe TOURNES
Avocat associé, CMS Bureau Francis Lefebvre

I. La réforme de la TVA immobilière

Philippe TOURNES

Ma présentation porte sur la réforme de la TVA appliquée aux opérations immobilières, qui fait l'objet de la loi du 9 mars 2010, entrée en vigueur le 11 mars. Elle était devenue inévitable du fait de la non-conformité à la sixième directive européenne de 1979 des textes en vigueur qui remontent à 1963. Elle emporte un inconvénient, mais aussi plusieurs avantages qui favoriseront les mutations et la fluidité du commerce des immeubles.

La première incompatibilité portait sur la taxation des terrains à bâtir. En effet, la première mutation d'un terrain à bâtir faisait auparavant l'objet d'une règle spécifique : le redevable de la TVA n'était pas le vendeur, mais l'acquéreur, par dérogation au droit commun. Cette règle évitait au promoteur de sortir la trésorerie de la TVA ; elle a dû être supprimée du fait de sa non-conformité.

La deuxième incompatibilité portait sur le régime spécifique appliqué aux marchands de bien : un marchand de bien qui achetait et revendait un immeuble achevé depuis plus de cinq années était passible de la TVA sur la marge brute réalisée. Cette disposition, assez pénalisante pour ces professionnels, n'était pas totalement conforme au droit européen, qui prévoit un régime d'exonération assorti d'une possibilité de taxation.

Le législateur en a profité pour toiletter la définition des terrains à bâtir : étaient autrefois considérés comme tels tout terrain ou tout immeuble pour lequel l'acquéreur prenait l'engagement de bâtir. L'administration a poussé le Parlement à adopter une nouvelle définition dite objective : *« sont considérés comme terrains à bâtir des 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 L111-1-2 du code de l'urbanisme. »* En pratique, il ne revient plus à l'acquéreur de déterminer le régime de TVA applicable à la mutation du terrain lors de sa vente, mais sa localisation et sa constructibilité.

La loi distingue entre vendeurs assujettis et non-assujettis.

Un non-assujetti cédant un terrain n'est désormais jamais redevable de la TVA.

Si la mutation réalisée par un assujetti porte sur un terrain à bâtir parce qu'il est considéré comme constructible, la TVA est assise soit sur le prix total de vente, soit sur la marge. Le régime de la TVA sur marge est désormais banalisé : elle n'est plus attachée à la profession de marchand de bien, mais aux conditions dans lesquelles le terrain a été acquis. Elle est assise sur le prix total si le bien a été acquis en TVA et sur la TVA sur marge si le bien a été acquis sans TVA. Il s'agit donc (l'assiette taxable) d'une conséquence mécanique du régime sous lequel a été acquis le terrain.

La mutation est assujettie soit à un droit réduit de 0,715 % si la TVA est appliquée sur le prix total de vente, soit à un droit normal de 5,09 % si elle est appliquée sur la marge. Enfin, la mutation est exonérée totalement de droits d'enregistrement si l'acquéreur prend l'engagement de construire dans les quatre ans. Auparavant, les mutations de terrain étaient normalement passibles du droit d'enregistrement de 5,09 %, sauf lorsque l'acquéreur prenait l'engagement de bâtir, engagement contraignant qui obligeait celui qui le prenait à justifier de la réalité de la construction dans un délai de quatre ans.

Pour les terrains non classés comme constructibles par un PLU, le régime de droit commun est l'exonération de TVA, avec possibilité d'opter pour l'assujettissement à la TVA sur le prix total. Le vendeur peut y avoir intérêt quand il a supporté des frais grevés de TVA à l'occasion de cette mutation, par exemple pour un terrain industriel qui doit faire l'objet de travaux de dépollution avant d'être vendu.

Les droits d'enregistrement sont de 5,09 % pour l'acquéreur, même dans l'hypothèse où le vendeur a opté pour l'assujettissement de la vente à la TVA. Pour mémoire, l'exonération s'applique si l'acquéreur prend l'engagement de bâtir, c'est-à-dire s'il pense que le terrain peut devenir constructible. Enfin, le terrain peut être acquis sous le régime de la taxe de publicité foncière en prenant l'engagement de revendre dans les cinq ans.

Dans le cas de la mutation d'un immeuble construit, le régime de droit commun est l'exonération de TVA pour un immeuble achevé depuis plus de cinq ans. Mais le vendeur peut décider d'assujettir la vente à la TVA dans l'acte notarié de vente ; il peut y avoir intérêt s'il a supporté des commissions d'intermédiaires immobiliers à l'occasion de la vente ou si des travaux ont été effectués. Par ailleurs, si la vente est exonérée, le Code général des impôts impose de reverser la TVA déduite sur la construction de l'immeuble ou son acquisition, diminuée d'un vingtième par année. En l'occurrence, la taxation de la vente de l'immeuble évite au vendeur de procéder à ces reversements.

Pour l'acquéreur, les droits d'enregistrement sont de 5,09 %, que la vente soit exonérée de TVA ou qu'elle donne lieu à une taxation sur option. S'il destine l'immeuble à être démolit et reconstruit, celui-ci est assimilé à un terrain à bâtir, qui ne supporte pas de droit d'enregistrement à l'exception du droit fixe de 125 euros. L'acquéreur peut également en être exonéré s'il prend l'engagement de revendre dans les cinq ans.

Le régime des marchand de biens n'existe plus en tant que réservé à ces professionnels : la possibilité de supporter uniquement un droit réduit de 0,715 % en prenant l'engagement de revendre ne suppose plus d'avoir un objet social de

marchand de biens ou de tenir le répertoire des marchands de biens (celui-ci étant supprimé). Ce régime est désormais ouvert à tout assujetti, ce qui facilitera la circulation des immeubles sur un plan économique.

Les immeubles achevés depuis moins de 5 ans subissent une taxation obligatoire à la TVA assise sur le prix total de vente. L'imposition aux droits d'enregistrement relèvera de la taxe de publicité foncière de 0,715 % du fait de la taxation sur le prix total.

Par ailleurs, seule la première mutation de l'immeuble intervenant dans les cinq ans de l'achèvement était autrefois passible de la TVA ; cette limite est désormais levée : toute mutation d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans est passible de la TVA, ce qui permet la récupération de la taxe supportée en amont sur l'acquisition précédente du vendeur.

Est non-assujettie une personne qui ne réalise pas à titre habituel une activité économique. Une personne de droit privé sait si elle agit comme commerçant ou comme professionnel libéral, auquel cas elle réalise des opérations économiques. Un particulier qui gère son patrimoine privé n'est pas un assujetti. La distinction est en revanche plus délicate pour les collectivités locales, qui accomplissent certaines activités en qualité d'assujetties et d'autres en qualité de non-assujetties : ce sont les activités régaliennes de pur service public et administratif.

Pour les non-assujettis, les terrains à bâtir comme les autres terrains non bâtis sont hors du champ de la TVA. Dans le cas des immeubles bâtis, le particulier ne peut jamais être soumis à la TVA si l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans. En revanche, il peut être assujetti à la TVA lorsqu'il vend dans les cinq ans de l'achèvement un appartement acheté en VEFA.

Pour la livraison 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. La TVA était auparavant exigible au moment de l'acte de vente, ce qui obligeait le promoteur à avancer la TVA alors qu'il n'est payé qu'au fur et à mesure de la construction.

Enfin, dans le cas des baux à construction, la valeur de l'immeuble à remettre par le preneur d'un bail en fin de contrat n'entre pas dans l'assiette de la TVA : n'était soumis à la TVA que le loyer payé en numéraire, et non pas le loyer en nature, c'est-à-dire la remise de la construction. Dorénavant, l'assiette de la TVA est constituée par les loyers et la valeur du droit de reprise des biens redevant au bailleur.

II. La réforme de la taxe professionnelle

Cathy GOARANT-MORAGLIA

En matière de fiscalité comme de physique, rien ne se perd, rien ne se crée et tout se transforme. La taxe professionnelle, dont on a proclamé la disparition, s'est donc muée en contribution économique territoriale (CET), qui lui ressemble beaucoup.

La taxe professionnelle était un impôt local, à l'instar de la taxe foncière, acquittée par celui qui exploitait une activité professionnelle à titre habituel au 1^{er} janvier, au

lieu des implantations où il exerçait ladite activité. Cette imposition reposait sur deux composantes : la valeur locative foncière des locaux, qui a une racine commune avec la détermination de la base de la taxe foncière et la valeur locative des équipements et biens mobiliers. L'ensemble des taxes professionnelles appelées au titre de chaque implantation faisait masse. Elle était encadrée par un plafond fixé à 3,5 % de la valeur ajoutée, déterminée au périmètre de chacune des implantations, et par un plancher fixé à 1,5 % de la valeur ajoutée pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est supérieur à 7,6 millions d'euros.

Dans le cadre de la CET, le champ d'application est reconduit avec des exceptions. La taxe sera au minimum de 1,5 % de la valeur ajoutée majorée de la CFE, qui représente l'imposition de la taxe professionnelle, limitée à la valeur locative foncière des locaux. La CET est, en effet, composée de deux cotisations :

- la cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Les secteurs tertiaires et à forte valeur ajoutée, soumis auparavant à la cotisation minimale, passent donc d'une méthode soustractive à une méthode additive : ils acquitteront 1,5 % de la valeur ajoutée, augmenté de la CFE. Le surcoût est plus ou moins important suivant le secteur d'activité. La CET est plafonné à 3 % de la valeur ajoutée. En d'autres termes, on ne peut prétendre au plafonnement de la CET si la CFE est supérieure à la CVAE.

L'ensemble des textes applicables en matière de taxe professionnelle a été reconduit. Le champ des activités taxables est maintenu, à deux exceptions près. Premièrement, les activités consistant à donner en location nue ou en sous-location nue des locaux autres qu'à usage d'habitation sont réputées être exercées à titre professionnel dès lors que les recettes excèdent 100 000 euros. En l'occurrence, la CFE sera due par le locataire et non par le bailleur, qui supporte déjà la taxe foncière. Un mécanisme de lissage sur 10 ans du nouveau dispositif est mis en place : la valeur ajoutée résultant de cette activité est appréhendée par tranches de 10 % pour aboutir à une tranche pleine de 100 % en 2019. Deuxièmement, les sociétés en participation deviennent un sujet fiscal pour la CET.

La CVAE repose sur une notion de valeur ajoutée dont la présentation est renouvelée : le chiffre d'affaires et la valeur ajoutée reçoivent une nouvelle définition. Dans la plupart des cas, ces deux modifications n'emportent pas de changement significatif.

Compte tenu du transfert de charge vers le secteur tertiaire qu'implique la réforme, un mécanisme d'écrêtement s'applique dès lors que la CET est supérieure à 110 % du montant de la taxe professionnelle qui aurait été acquittée sans la réforme. Il prévoit un dégrèvement sur demande du contribuable correspondant à 100 % de l'écart en 2010, 75 % en 2011, 50 % en 2012 et 25 % en 2013. Il conviendra d'être vigilant, car l'application mécanique de l'écrêtement conduit à ne rien imposer pour ceux qui entrent cette année dans le nouveau régime de la CET.

Le nouveau calendrier comporte de nouvelles échéances. La suppression de l'assiette des équipements et biens mobiliers, qui représentaient 80 % de la taxe professionnelle, conduit notamment à anticiper l'échéancier pour compenser la juste

indemnisation que l'Etat s'est engagé à opérer. Le calendrier prévoit également des télédéclarations, ce qui implique de mettre en place un suivi au niveau des équipes comptables. La CVAE sera désormais versée pour moitié dès le 15 juin. Cette réforme fait donc peser sur les entreprises un effort substantiel de gestion et d'intendance. Il convient d'être vigilant sur ce point, d'autant que vous ne disposez que d'un an pour effectuer une réclamation et demander ce qui vous est dû du fait des différents mécanismes prévus par le nouveau texte.