

UN PARTICULIER PEUT ÊTRE ASSUJETTI À LA TVA SUR SES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Un particulier qui vend des terrains à bâtir après une lourde viabilisation est assujéti à la TVA

Principes

Les opérations immobilières sont passibles de la TVA dans les conditions de droit commun, sous réserve de quelques particularités. Ainsi, toutes les livraisons d'immeubles (terrains à bâtir ou non, immeubles bâtis neufs ou achevés depuis plus de cinq ans) sont comprises dans le champ d'application de droit commun de la TVA dès lors qu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujéti à la TVA agissant en tant que tel.

Les opérations immobilières menées par un professionnel de l'immobilier assujéti à la TVA au titre de son activité courante sont dans le champ de la TVA si elles sont réalisées dans le cadre de son activité économique. En revanche, celles qui sont réalisées dans un cadre patrimonial sont hors du champ de la TVA.

De même, les opérations réalisées par un particulier qui constituent une activité économique entrent dans le champ de la TVA puisque ce dernier ne peut plus être considéré comme agissant à titre privé dans le cadre du simple exercice de son droit de propriété.

Une présomption de non assujétiement des particuliers

Un particulier qui cède des immeubles est présumé ne pas réaliser une activité économique. L'administration fiscale indique que cette présomption de non assujétiement peut être renversée lorsque le cédant entre dans une démarche active de commercialisation foncière, acquérant les biens en dehors d'une pure démarche patrimoniale ou mobilisant des moyens qui le placent en concurrence avec les professionnels (BOI-TVA-IMM-10-10-10-10 § 60, 12 septembre 2012). L'administration fiscale retient la méthode du faisceau d'indices conduisant à considérer comme établie l'exercice d'une activité économique lorsque l'engagement de dépenses d'aménagement significatives s'ajoute à l'importance et à l'habitude des opérations.



FISCALITÉ

PARTICULIERS
ASSUJETTISSEMENT
À LA TVA

HERALD

AVOCATS DEPUIS 1957

Photo | Réginald Legendre Avocat associé

L'indice des travaux de viabilisation

Une récente décision de la cour administrative d'appel de Bordeaux illustre parfaitement ces principes (CAA Bordeaux 17-12-2021 n°19BX03783). Des particuliers avaient acquis entre 2012 et 2014 des terrains à bâtir puis les avaient revendus en plusieurs lots au cours de la même période. À l'issue d'une vérification de comptabilité, l'administration fiscale a considéré que ces opérations d'achats-reventes de biens immobiliers relevaient d'une activité professionnelle de lotisseur imposable à la TVA.

Saisi du litige après le rejet par le tribunal administratif de la demande en décharge des redressements, la cour confirme le jugement aux motifs que la livraison par une personne physique de terrains à bâtir est soumise à la TVA lorsqu'elle procède de démarches actives de commercialisation foncière, telles que la réalisation de travaux de viabilisation ou la mise en œuvre de moyens de commercialisation de type professionnel, similaires à celles déployées par un professionnel, et qu'elle permet ainsi de regarder cette personne comme ayant exercé une activité économique.

La cour relève que le délai séparant l'acquisition des terrains pour la réalisation des trois lotissements et les opérations de revente était bref, que le nombre d'opérations réalisées consistant en la vente de 41 lots, était très important, et que les bénéfices obtenus sur la vente de ces lots étaient substantiels. En outre, l'intention spéculative apparaissait dès l'achat des terrains puisque les cédants avaient sollicité la réalisation d'études antérieurement à l'acquisition des terrains. Enfin, le coût des travaux de viabilisation de chacun des terrains acquis s'était élevé respectivement à 30 % et à 39 % du prix de vente pour chacun des cédants.

Les particuliers menant des opérations immobilières d'importance doivent donc s'interroger sur leur situation au regard de la TVA lorsque les moyens mis en œuvre et les démarches entreprises révèlent une approche professionnelle qui ne s'inscrit pas dans le cadre de la simple gestion de leur patrimoine privé.