

# RÉCUPÉRATION DE TVA SUR LES BATIMENTS PROFESSIONNELS



## PROBLÉMATIQUE

J'ai acquis un terrain et fait construire mon local professionnel (acquisition du terrain et achèvement du bâtiment en 2010)

Lors de cette acquisition et de cette construction, j'ai acquitté la somme de 40.000 € de TVA.

J'ai récupéré l'intégralité de cette TVA

Je dois aujourd'hui vendre mon local.  
Dois-je reverser une partie de la TVA que j'ai récupérée ?

**PRINCIPE** - Le principe est que la taxe initialement déduite par un assujetti lui est définitivement acquise.

**PAR EXCEPTION** - En cas de revente de l'immeuble avant un certain délai, il faut reverser une partie de la TVA récupérée. Il s'agit en terme de fiscalité d'une régularisation de TVA antérieurement déduite. La période de régularisation est pour les immeubles de 20 ans et la régularisation s'opère par vingtième.

**Exemple** : Si un immeuble a été acquis en 2010 le délai de régularisation expire le 31 décembre 2029. Si la vente intervient après; il n'y aura aucune TVA à reverser. Si la vente intervient avant, il faut reverser une partie de la TVA récupérée. Ainsi pour reprendre notre exemple de départ : si je vends mon local en 2020, je dois reverser au Trésor Public 10/20<sup>ème</sup> de la TVA que j'ai récupérée, soit la somme de 20.000 €.



**Conseil INES** - Il n'y a aucune régularisation de TVA pour les immeubles acquis ou achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1996. Il ne faut pas confondre le délai de régularisation et le délai d'amortissement ; ce sont deux choses distinctes.

### Existe-t-il un moyen légal d'éviter de reverser cette TVA ?

Dans deux hypothèses, vous pouvez être dispensé de reverser la TVA :

#### 1°/Lorsque la vente immobilière est soumise à la TVA, c'est-à-dire que l'on a un prix de vente TTC

**PRINCIPE** : Lorsqu'une personne assujettie à la TVA vend un bâtiment dans les 5 ans de son achèvement, la vente est de plein droit soumise à la TVA. Dans une telle hypothèse le vendeur est dispensé de reverser la TVA qu'il a récupérée. Si l'acte de vente intervient au-delà de ce délai de 5 ans la vente n'est plus soumise à la TVA; le VENDEUR est donc tenu de reverser une partie de la TVA qu'il a récupérée.

**PAR EXCEPTION** : le vendeur assujetti à la TVA peut, sur option, décider de se placer sous le régime de la TVA. Exemple : Le vendeur souhaite obtenir un prix de vente net de 200.000,00 Euros. Le prix sera donc de 200.000,00 Euros Hors taxes + TVA au taux de 20%, soit un prix TTC de 240.000,00 Euros. Dans une telle hypothèse le vendeur est dispensé de reverser la TVA qu'il a récupérée. Ceci est neutre pour l'acquéreur professionnel assujetti à la TVA (qui peut récupérer la TVA) ; par contre ce n'est pas neutre en termes de trésorerie (l'acquéreur devant faire l'avance de la TVA). Ce point devra donc être négocié bien avant la signature du compromis.

**2°/Lorsque la vente immobilière intervient dans le cadre d'une Transmission Universelle du Patrimoine** visée par l'Article 257 bis du Code Général des Impôts, lequel précise : « Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens. Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A. »

#### Exemple : Une SCI est propriétaire d'un local professionnel qui est actuellement loué à bail commercial (le loyer étant soumis à la TVA).

Elle décide de vendre le local avec le locataire en place. L'administration fiscale admet que l'article 257 bis du Code Général des Impôts est applicable. Le vendeur est donc dispensé de reverser la TVA qu'il a récupérée. En contre partie l'acquéreur doit prendre l'engagement de continuer la location en TVA jusqu'à l'expiration du délai de régularisation. Le vendeur devra donc informer l'acquéreur du point de départ du délai de régularisation et du montant de la TVA récupérée, car si l'acquéreur ne respecte pas ses engagements, il devient lui même redevable de la TVA.

## NOTAIRE & ENTREPRISE



En ce qui concerne les parties à vendre : Personnes physiques - Demande de mariage, copie du contrat de PACS, statuts m... jour, Per... des morales ; ex... nt pour réal... l'opération

la solution sécurisée

Numéro 3 - JUILLET 2014

Lettre éditée par l'Institut Notarial de l'Entreprise et des Sociétés (I.N.E.S) du Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble  
10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS

Actualités et coordonnées des notaires sur :

www.cr-grenoble.notaires.fr  
http://chambre-38.notaires.fr  
www.chambre-drome.notaires.fr  
Email : cr.grenoble@notaires.fr



Si vous êtes perplexe, ayez le réflexe INES  
Contactez votre notaire.  
D'ici là, prenez soin de votre entreprise.

