



Nicolas Buchel

Avocat

Oberson
& Associés
Genève

TVA et investisseurs immobiliers

Assouplissement de la pratique!

Les entreprises actives dans le domaine de la construction ont été confrontées à la TVA dès son introduction en 1995. Les investisseurs immobiliers n'ont pris conscience que tardivement de l'obligation de décompter la TVA au titre de prestation à soi-même immobilière.

Il était en effet courant de les entendre déclarer que, dans la mesure où ils ne réalisaient pas eux-mêmes des travaux immobiliers, ils n'étaient pas assujettis à la TVA. Or, le seul fait de construire ou de faire construire par un tiers des bâtiments destinés à être loués ou vendus entraîne un assujettissement à la TVA [art. 9 al. 2 de la loi sur la TVA].

Une application stricte de cette disposition légale aurait pour conséquence que tout investisseur immobilier serait redevable de la TVA et devrait la décompter sur une base trimestrielle auprès de l'Administration fédérale des contributions (AFC). Ainsi, une caisse de pension qui investit les cotisations des assurés dans la construction de biens immobiliers deviendrait de ce seul fait un contribuable TVA.

Pour atténuer les effets sévères de la loi, l'AFC avait adopté, dès l'entrée en vigueur de la TVA, une pratique selon laquelle seuls les investisseurs considérés comme pouvant déployer une activité immobilière (par exemple pilotage des travaux avec leur propre personnel formé d'architectes, ingénieurs ou techniciens) devaient décompter l'impôt au titre de prestation à soi-même. Ainsi, l'investisseur immobilier n'était pas assujetti s'il remplissait les quatre conditions cumulatives suivantes¹:

1. L'activité commerciale indiquée dans les transactions commerciales (papier à lettres, annonces, contrats, inscription au Registre du commerce, etc.) ou effectivement exercée n'a pas pour but principal ou accessoire la planification, la construction, l'assainissement ou la rénovation de constructions.
2. D'après les apparences, personne n'est sur le point d'exécuter ou de faire exécuter un

quelconque travail sur des constructions pour des tiers.

3. Les propriétaires, associés ou actionnaires avec une participation déterminante (soit plus de 20% des voix) ne sont pas en mesure, de par leurs connaissances professionnelles, de fournir des prestations en matière immobilière. Pour les actionnaires sans participation déterminante et le personnel, l'AFC admet que cette condition est remplie lorsque ces derniers ne fournissent pas, effectivement, des prestations en matière immobilière.

4. Aucune marchandise ni aucun matériel n'ont été achetés pour être mis à disposition ou livrés à des tiers mandatés.

Situation théorique et réalité concrète

D'un point de vue pratique, lorsque l'investisseur avait confié l'ensemble des travaux à des tiers et qu'une des conditions n'était pas remplie, le contribuable devait décompter l'impôt sur le coût de construction. Il était cependant en droit de déduire de cet impôt les montants d'impôt préalable acquittés auprès des fournisseurs. Si théoriquement, ce calcul aurait dû être neutre, cela était rarement le cas en réalité. En effet, dans le coût de construction interviennent notamment les intérêts intercalaires et autres intérêts, les frais d'assurances, les frais d'autorisation de construire ainsi que toutes autres prestations facturées par des tiers qui peuvent ne pas être assujettis à la TVA (artisans réalisant un chiffre d'affaires inférieur au seuil de CHF 75 000.-). Ces coûts, sur lesquels l'impôt est dû au titre de prestation à soi-même, ne donnent pas droit à la déduction de l'impôt préalable, dès lors qu'ils ont été facturés sans TVA. Il en résultait



Dans le coût de construction interviennent les intérêts intercalaires et autres intérêts, les frais d'assurances, les frais d'autorisation de construire ainsi que toutes autres prestations facturées par des tiers qui peuvent ne pas être assujettis à la TVA

donc une charge fiscale pour l'investisseur. En particulier, le montant des intérêts sur plusieurs années pouvait donner lieu à une charge fiscale conséquente.

Seuls les investisseurs ayant conclu un contrat d'entreprise intégral n'avaient plus à acquitter d'impôt auprès de l'AFC, vu que le montant d'impôt préalable était équivalent au montant d'impôt dû sur les coûts de construction. En effet, l'entrepreneur intégral facture sa prestation, qui comprend en particulier l'ensemble des frais de financement, avec TVA.

Ces conditions avaient néanmoins pour conséquence qu'un grand nombre d'investisseurs immobiliers demeuraient assujettis, quand bien même ils ne réalisaient aucune activité immobilière par eux-mêmes.

Les nouveautés 2005

Depuis le 1er janvier 2005, l'AFC a considérablement assoupli sa pratique en la matière, suite aux pressions des milieux concernés, relayées par le Parlement. Au niveau de l'assujettissement, la première des quatre conditions citées ci-dessus est supprimée. Les cas d'assujettissement sont ainsi substantielle-

ment réduits. Pensons à toutes les coopératives d'habitation qui étaient assujetties du seul fait de leur but social. Par ailleurs, pour que la troisième condition soit remplie, il suffit maintenant de démontrer que tous les travaux sont confiés à des tiers (y. c. le pilotage). Enfin, la base de calcul de la prestation à soi-même immobilière ne prend plus en compte, en particulier, les intérêts financiers sur fonds étrangers et fonds propres, les primes d'assurances et les autorisations de construire. Dès lors ne restent imposables essentiellement que les prestations fournies directement par l'investisseur (travaux de pilotage exécutés par son propre personnel) et les travaux de tiers qui ne seraient pas soumis à la TVA (petits artisans non assujettis à la TVA). Ce changement de pratique a donc pour conséquence de diminuer considérablement les cas d'assujettissement et la charge fiscale qui résulterait d'un éventuel assujettissement au titre de prestation à soi-même immobilière.² ■

Nicolas Buchel

1. Brochure spéciale N° 4 «Prestations à soi-même», chiffre 7.3.1.
2. Modifications de la pratique valables à partir du 1er janvier 2005 ch.2.2.1 à 2.2.3.