



## Réforme de la TVA immobilière

Le nouveau régime repose sur une distinction entre les transactions immobilières effectuées par des assujettis à la TVA et les transactions effectuées par des non-assujettis à la TVA. Les transactions effectuées par ces derniers ne sont, en principe, pas soumises à la TVA à l'exception, notamment, de la première cession d'un immeuble acheté en l'état futur d'achèvement lorsque cette cession intervient dans les 5 ans de l'achèvement de l'immeuble.

Le redevable de la TVA est toujours le vendeur. Il en est de même pour les ventes de terrains à bâtir et les ventes d'immeubles de plus de 5 ans taxées sur option.

La vente des immeubles qui sont achevés depuis plus de 5 ans est exonérée de la TVA. Lorsque la dispense de TVA n'est pas applicable, le vendeur a la possibilité de soumettre la vente à la TVA sur option. La TVA sera alors calculée sur la marge si le vendeur n'a pas eu de droit à déduction sur sa propre acquisition ou sur le prix total dans le cas contraire. L'option est un facteur de souplesse, dont il convient, cependant, de mesurer les effets positifs et négatifs au cas par cas. Il est rappelé que : la TVA due sur option ne modifie pas le taux des droits d'enregistrement qui demeurent dus sur le prix hors taxe.

Le nouveau régime généralise la technique de la livraison à soi-même.

S'agissant des **promoteurs**, l'engagement de bâtir qui permet d'acheter le foncier en exonération de droits d'enregistrement est sécurisé. Les demandes de prorogation annuelle devraient en effet être obtenues plus facilement dès lors qu'il est prévu une réponse positive implicite si l'Administration garde le silence pendant deux mois à compter de la demande. En cas de revente, il est également possible de transférer fiscalement l'engagement de bâtir à un autre assujetti ou encore de substituer rétroactivement un engagement de revendre à l'engagement de bâtir pris dans l'acte initial.

S'agissant des **marchands de biens**, le régime disparaît pour être généralisé à toute personne qui estime y avoir un intérêt. Le registre des marchands de biens est supprimé. Le délai encadrant l'engagement de revendre est porté de 4 à 5 ans. Par ailleurs, cet engagement est réputé purgé si un engagement de construire est pris avant l'expiration. S'agissant des engagements en cours, sous réserve des précisions qui seront apportées par l'Administration fiscale, il est logique de considérer que la loi fiscale la plus favorable s'applique immédiatement.

S'agissant des **lotisseurs**, la vente de terrains à bâtir à des particuliers peut, sous certaines conditions, demeurer soumise à une TVA sur marge et un taux de droits d'enregistrement de 5,09%. Certaines transactions pourront néanmoins voir leur régime modifié pour une taxation à la TVA sur le prix total et un taux de droits d'enregistrement de 0,715%.

S'agissant des **foncières**, la dispense de TVA prévue par l'article 257 bis demeure applicable sous le nouveau régime. Il conviendra de s'assurer que les foncières sont en mesure de prendre un engagement de revendre dans les 5 ans tout en gardant l'immeuble immobilisé.

**Taj**  
Société d'avocats  
181, avenue Charles-de-Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Tel : 01 40 88 20 50  
Fax : 01 40 88 22 17

**Michel Guichard**  
[mguichard@taj.fr](mailto:mguichard@taj.fr)  
Tél.: 01 55 61 66 72

**Jean Claude Bouchard**  
[jbouchard@taj.fr](mailto:jbouchard@taj.fr)  
Tél.: 01 55 61 68 37

**Odile Courjon**  
[ocourjon@taj.fr](mailto:ocourjon@taj.fr)  
Tél.: 01 40 88 29 98

**Bertrand Jeannin**  
[bjennin@taj.fr](mailto:bjennin@taj.fr)  
Tél.: 01 40 88 71 50

**Nicolas Kazandjian**  
[nkazandjian@taj.fr](mailto:nkazandjian@taj.fr)  
Tél.: 01 40 88 24 37

**Marie Manuelli**  
[mmanuelli@taj.fr](mailto:mmanuelli@taj.fr)  
Tél.: 01 55 61 64 20

**William Stemmer**  
[wstemmer@taj.fr](mailto:wstemmer@taj.fr)  
Tél.: 01 55 61 54 56

**Vanessa Irigoyen**  
[virigoyen@taj.fr](mailto:virigoyen@taj.fr)  
Tél.: 01 55 61 65 28



## ***Modification of VAT regulations applicable to real estate properties***

The new regime lays on the distinction between transactions on real estate properties performed by persons/entities liable to VAT (“assujettis”) and transactions on real properties performed by persons/entities which are not liable to VAT (“non-assujettis”). As a principle, transactions performed by “non-assujettis” are normally not subject to VAT, with the exception, notably, of the first sale of a building which is not terminated (i.e. “vente en l'état future d'achèvement”) when this sale occurs within 5 years as from the termination of such building.

The VAT taxpayer (i.e. “redevable”) is always the seller. Such principle also applies for the sales of lands to be built (i.e. “terrains à bâtir”) as well as the sales of buildings terminated for more than 5 years and for which the taxation applies on an optional basis.

The sale of buildings which have been terminated for more than 5 years is exempt from VAT. In the case where the VAT exemption is not applicable, the seller has the possibility to opt to charge VAT on the sale. In this scenario, VAT will be calculated on the margin in the case where the seller was not entitled to recover VAT on its original purchase or on the total price in the case where the seller was entitled to recover VAT on such purchase. The option is an element of smoothness. However, it is necessary to quantify the positive and negative aspects on a case by case basis. As a reminder: VAT du further to an option does not modify the rate of registration duties whose taxable basis remains the price excluding VAT.

The new regime generalizes the reverse-charge mechanism.

With regard to real estate developers, the commitment to build which allows purchasing real estate items without any registration duties is secured. Indeed, the requests of yearly renewal should be obtained more easily as long as an implicit positive answer is foreseen in the event where the Tax Authorities remain silent for a two months period as from the request. In case of resale, it is also possible to transfer, from a tax point of view, the commitment to build to another “assujetti” or to retroactively substitute a commitment to resale to the commitment to build undertaken in the initial agreement.

With regard to professional real estate buyers-purchasers (i.e. “marchands de biens”), the regime disappears in order to be generalized to each person who believes that it has an interest. The “marchands de biens” registry is abandoned. The timeframe regarding the commitment to resale is extended from 4 to 5 years. Furthermore, this commitment is deemed to be made in the case where a commitment to build is taken before its expiration. With regard to current commitments, it should be logical to consider that the most favorable applies immediately (it will however be necessary to analyze the comments of the French Tax Authorities in this respect).

With regard to parceling developers (i.e. “lotisseurs”), the sale of lands to be built to physical individuals may, under certain conditions, be subject to VAT calculated on the margin as well as to registration duties of 5.09%. Certain transactions may however be subject to a modified regime so that VAT applies on the total price and that registration duties are calculated at a rate of 0,715%.

With regard to land entities (“foncière”), the VAT suspension set forth by Article 257 bis of the French Tax Code remains applicable under the new regime. It will however be necessary to verify that these entities are entitled to take commitment to resale within 5 years and to keep the building as asset.

**Taj**  
Société d'avocats  
181, avenue Charles-de-Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Tel: +33 1 40 88 20 50  
Fax: +33 1 40 88 22 17

**Michel Guichard**  
[mguichard@taj.fr](mailto:mguichard@taj.fr)  
Tel: +33 1 55 61 66 72

**Jean Claude Bouchard**  
[jbouchard@taj.fr](mailto:jbouchard@taj.fr)  
Tel: +33 1 55 61 68 37

**Odile Courjon**  
[ocourjon@taj.fr](mailto:ocourjon@taj.fr)  
Tel: +33 1 40 88 29 88

**Bertrand Jeannin**  
[bjennin@taj.fr](mailto:bjennin@taj.fr)  
Tel: +33 1 40 88 71 50

**Nicolas Kazandjian**  
[nkazandjian@taj.fr](mailto:nkazandjian@taj.fr)  
Tel: +33 1 40 88 24 37

**Marie Manuelli**  
[mmanuelli@taj.fr](mailto:mmanuelli@taj.fr)  
Tel: +33 1 55 61 64 20

**William Stemmer**  
[wstemmer@taj.fr](mailto:wstemmer@taj.fr)  
Tel: +33 1 55 61 54 56

**Vanessa Irigoyen**  
[virigoyen@taj.fr](mailto:virigoyen@taj.fr)  
Tel: +33 1 55 61 65 28