



REFORME DE LA TVA IMMOBILIERE : PROBLEMATIQUES

L'article 16 de la Loi n° 2010-237 de Finances rectificative pour 2010 a pour objectifs, tout en simplifiant les règles de TVA françaises applicables aux opérations immobilières, de les rendre conforme aux prescriptions communautaires prévues par la Directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006.

Cette réforme est entrée en vigueur plus tôt que prévu, si bien que les explications utiles à sa mise en œuvre sont attendues avec une certaine impatience bien compréhensible.

Entrée en vigueur du nouveau régime

La loi du 9 mars 2010 est entrée en vigueur le 11 mars 2010. Ces nouvelles règles applicables en matière de TVA aux opérations immobilières s'imposent donc aux opérations pour lesquelles le transfert du pouvoir de disposer de la chose comme un propriétaire survient à compter de cette date.

Néanmoins, afin d'offrir plus de souplesse aux opérateurs, l'instruction 3 A-3-10 du 15 mars 2010 permet aux opérateurs d'opter, pour les opérations dont les avant-contrats ont été conclus avant le 11 mars 2010, pour le bénéfice de l'ancien régime. Cette option nécessite l'accord des deux parties à l'avant contrat, accord à défaut duquel les nouvelles règles trouveront à s'appliquer automatiquement.

Pour autant, cette faculté semble quelque peu délaissée par les opérateurs et lorsqu'il y a conflit d'intérêts, c'est le nouveau régime qui s'applique.

Notion d'assujetti

Le point central de la réforme réside dans la notion d'assujetti. Dès lors que cette TVA immobilière est désormais devenue une TVA de droit commun, dès lors en conséquence que lorsque la TVA est due, elle est toujours due par le seul vendeur, et il est fondamental de déterminer quand ledit vendeur est un « assujetti agissant en tant que tel » : ce n'est que dans ce cas que la TVA sera due.

Est un assujetti l'entreprise qui vend un terrain lui appartenant affecté aux besoins de ses activités.

N'est pas un assujetti celui qui vend un terrain non affecté à ses activités détenu en patrimoine depuis longtemps.

De multiples situations intermédiaires se présenteront, nécessitant une analyse appropriée.

Terrains à bâtir

Dorénavant, la qualification de terrain à bâtir repose sur les règles d'urbanisme auxquelles renvoi le nouveau régime de TVA immobilière.

Par différence avec la situation antérieure, le législateur a retenu une définition objective de la notion de terrain à bâtir porteuse de sécurité juridique, même si des cas « frontière » peuvent se présenter : « un terrain dassé, selon les règles d'urbanisme, en zone urbanisable, peut en pratique être trop petit pour être construit, ou grevé de servitudes. Dans cette situation, il ne pourra être construit en pratique, tout en étant soumis aux règles de TVA applicables aux terrains à bâtir ».

Le délai pour construire

Désormais, le sous-acquéreur peut reprendre le délai de quatre ans pour construire souscrit par l'acquéreur initial. On constate une certaine « frilosité » au niveau du sous-acquéreur sur la base des événements antérieurs pour procéder à cette reprise, craignant que les prorogations de délais ne lui soient pas octroyées.

L'instruction attendue devrait apporter les apaisements sur cette importante question.

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
Tél.: 01 55 61 66 72

Jean Claude Bouchard
jbouchard@taj.fr
Tél.: 01 55 61 68 37

Odile Courjon
ocourjon@taj.fr
Tél.: 01 40 88 29 98

Bertrand Jeannin
bjeannin@taj.fr
Tél.: 01 40 88 71 50

Nicolas Kazandjian
nkazandjian@taj.fr
Tél.: 01 40 88 24 37

Marie Manuelli
mmanuelli@taj.fr
Tél.: 01 55 61 64 20

William Stemmer
wstemmer@taj.fr
Tél.: 01 55 61 54 56

Vanessa Irigoyen
virigoyen@taj.fr
Tél.: 01 55 61 65 28

REAL ESTATE VAT REFORM: PENDING QUESTIONS

Article 16 of the French Finance Law n°2010-237 for 2010 aims for simplification of the French VAT rules applicable to real estate operations and to make these rules compliant with the regulations ruled by Directive 2006/112/EC dated November, the 28th of 2006.

This reform has brought into force earlier than expected, and the explanations necessary to its application are currently expected impatiently.

Enforcement

The Law dated March, the 9th of 2010 has brought into force on March, the 11th of 2010. These new rules applicable to operations dealing with real estate apply to the operations whether the transfer of the right to dispose of tangible property as owner occurs as from this date.

Nevertheless, the French VAT instruction 3 A-3-10 dated March, the 15th of 2010, offers to opt for the application of the previous VAT regime in the case where a preliminary agreement has been concluded before the law enforcement. To be applicable, the option must be taken up by the two parties to the preliminary agreement, failing that the new rules will automatically apply.

This option seems to be relinquished by the operators, and the new regime should prevail in case of conflict of interests.

Taxable person

The main key point of the reform is the notion of taxpayer. Because the VAT rules applicable to the operations dealing with real estate are now corresponding to general VAT rules, VAT is always due by the seller, and it is fundamental to determine whether the seller is a "taxable person acting as such". VAT should only be due in such a case.

A company selling a ground allocated to its taxable activities is a taxpayer.

A company selling a ground which is not allocated to its activities, and which is held in its real-estate assets for a long time, is not a taxpayer.

Several situations located in the grey area will happen and require a case by case analysis.

Development lands

Now, the definition of development lands is based on the rules applicable for planning development regulations for VAT purpose.

Contrary to the previous situation, the French law has taken an objective definition of development lands. This new clue entails legal certainty, even if some border-line cases should happen: a ground listed in a "to-build" area (i.e. *zone urbanisable*) can be smaller to be built in practice, or to be strained with easements. In such a case, the ground will not be built, but the VAT rules dealing with development lands will be applicable.

Time limit to build

Nowadays, the subcontractor can take up the engagement to build in the 4 years following the purchase initially taken by the first purchaser. The subcontractors seem to be timid with regards to this option: they fear that time limit extension will not be granted.

The awaited relevant French rule would provide for assurances concerning this main question.

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
Tel.: +33 1 55 61 66 72

Jean Claude Bouchard
jbouchard@taj.fr
Tel.: +33 1 55 61 68 37

Odile Courjon
ocourjon@taj.fr
Tel.: +33 1 40 88 29 98

Bertrand Jeannin
bjennin@taj.fr
Tel.: +33 1 40 88 71 50

Nicolas Kazandjian
nkazandjian@taj.fr
Tel.: +33 1 40 88 24 37

Marie Manuelli
mmanuelli@taj.fr
Tel.: +33 1 55 61 64 20

William Stemmer
wstemmer@taj.fr
Tel.: +33 1 55 61 54 56

Vanessa Irigoyen
virigoyen@taj.fr
Tel.: +33 1 55 61 65 28