



Direction des études juridiques et fiscales
4, rue Lord Byron - 75008 Paris
Tel. : 01 40 75 68 68 - Fax : 01 40 75 68 10
djef@union-habitat.org

Paris, le 31 octobre 2012

NOTE

Objet : Déduction de la TVA supportée au titre des dépenses engagées en vue d'une opération immobilière soumise à TVA

Rappel des règles :

La TVA supportée sur des dépenses réalisées en vue d'une opération immobilière soumise à TVA est, en principe, immédiatement déductible.

L'article 208 de l'annexe II du CGI dispose que la taxe dont la déduction a été omise sur une déclaration peut figurer sur les déclarations ultérieures **déposées avant le 31 décembre** de la deuxième année qui suit celle de l'omission (cette taxe déductible étant alors mentionnée sur une ligne spéciale de la déclaration). Passé ce délai, le droit à déduction est perdu.

Exemple : acquisition d'un terrain à bâtir soumis à TVA en 2012. La TVA est, en principe, immédiatement déductible et, en cas d'omission, elle ne peut être récupérée que jusqu'au 31/12/2014.

Précision : pour les opérations de construction devant donner lieu à une LASM au taux réduit, il convient d'ouvrir un secteur distinct d'activité avant de déduire la TVA sur les dépenses engagées. On rappelle que, depuis la réforme de la TVA immobilière de mars 2010, les organismes HLM sont autorisés à déduire la TVA afférente aux dépenses liées à la réalisation de logements locatifs sociaux sans devoir attendre la signature d'un contrat de prêt aidé ou l'agrément de l'opération. Dans ces conditions, le secteur distinct d'activité peut être constitué dès l'engagement des premières dépenses constitutives du coût des logements sociaux locatifs (cf. lettre de la Direction de la Législation Fiscale à l'USH du 4 mai 2011 - disponible sur <http://pro.union-habitat.org/djef>).

Le problème spécifique des opérations en cours au 11/03/2010 (date d'entrée en vigueur de la réforme) :

Un problème spécifique peut se poser dans le cas où l'organisme a engagé des dépenses avant le 11/03/2010 en vue d'une opération réalisée après le 11/03/2010. En effet, dans le cas où le régime de TVA de l'opération projetée a été modifié par la réforme, le régime des droits à déduction a également changé.



Ainsi, dans le cas où l'opération projetée était exonérée de TVA avant la réforme, l'organisme n'a pas pu récupérer la TVA supportée sur ses dépenses au moment de leur engagement. Toutefois, dès lors que l'opération projetée est devenue soumise à TVA après la réforme, il a « récupéré » un droit déduction de la TVA. Ce droit à déduction lui a, en principe, été ouvert à compter du 11 mars 2010 et pouvait être exercé même si l'opération projetée n'était pas encore réalisée.

On peut citer plusieurs exemples dans lesquels un organisme HLM a pu supporter des dépenses pour lesquelles la TVA n'était pas récupérable à l'origine mais est devenue récupérable à compter du 11 mars 2010.

- TVA supportée par un organisme, avant le 11/03/2010, sur les travaux de démolition d'un immeuble en vue de la cession du terrain issu de la démolition à une collectivité locale à réaliser à compter du 11/03/2010.
- TVA éventuellement supportée sur l'acquisition, avant le 11/03/2010, d'un terrain à bâtir mis en réserve, le terrain étant destiné à être utilisé soit pour une opération de construction taxable, soit pour une vente taxable à compter du 11/03/2010.
- TVA supportée, avant le 11/03/2010, sur l'acquisition de terrains et sur des travaux dans le cadre d'opérations de lotissement ou d'aménagement, en vue de la vente de « lots à bâtir » à des particuliers à réaliser à compter du 11/03/2010.
- TVA supportée par un organisme sur des dépenses engagées pour la construction, pour son propre compte, de locaux administratifs, commerciaux ou de logements non conventionnés dont l'achèvement intervient à compter du 11/03/2010.

Par rapport à certains de ces cas de figure, l'administration fiscale a admis que la déduction de TVA pouvait être opérée, nonobstant le délai de péremption mentionné au I de l'article 208 de l'annexe II au CGI, dès lors qu'il s'agissait de dépenses exposées sous l'empire des dispositions applicables avant le 11 mars 2010.

Toutefois, cette tolérance ne fonctionne pas de manière systématique et pour éviter tout litige à ce sujet, il paraît plus prudent de considérer que, pour ces dépenses, l'entrée en vigueur de la réforme a « rouvert » le délai de l'article 208. Dans ce cas, le délai imparti aux organismes pour déduire la TVA sur les dépenses concernées expire au 31/12/2012 (taxe déductible à mentionner sur une déclaration déposée avant le 31/12/2012 sur une ligne spéciale).

Contact :

Pascale LOISEAUX, Conseiller fiscal

USH/DJEF

Tél : 01 40 75 78 60

Mél : djef@union-habitat.org