

## TVA immobilière et TPF

Par **missleia**, le **02/05/2006** à **14:57**

Bonjour, je n'ai pas très bien compris ces notions. Je vous dit ce que j'ai cru comprendre, pouvez vous me corriger ?

La Taxe de publicité foncière est due dans tous les cas de mutation à titre onéreux (vente, adjudication, soultes d'échanges, annulations et résolutions amiables) mais pas les apports en société, les échanges sans soulte ni les annulations judiciaires. Avec de plus des taux réduits dans certains cas (immeubles ruraux etc.)

La TVA est due particulièrement dans 5 cas :

- L'acquisition de terrain à bâtir (sauf si acquis par des particuliers pour y construire leur maison d'habitation)
- Acquisition d'un immeuble qui vient d'être construit (vente à terme ou VEFA) ou construit dans les 5 ans et qui n'a pas été l'objet d'une première vente à titre onéreux à un particulier
- La cession de droits sociaux conférant la propriété ou un droit de jouissance sur un immeuble venant d'être construit ou de moins de 5 ans s'il n'a pas été l'objet d'une précédente vente à titre onéreux à un particulier
- La livraison de bien à soi-même (pour un immeuble non affecté à l'habitation pour au moins  $\frac{3}{4}$  de sa superficie et destiné à être utilisé pour réaliser des opérations soumises à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC)
- Opération réalisée par un marchand de biens (qui achète pour revendre et dont les profits sont imposés au titre des BIC)

Mais TVA et TPF s'accumulent dans ces situations ? Avec une TPF réduite c'est bien cela ? J'ai cru comprendre que la TPF pour un terrain à bâtir est de 125 euros fixes depuis le 1er janvier, idem pour les cessions de droits sociaux. Et que pour les marchands de biens elle est de 0.715% (0.615% avant le 1er janvier) De plus, s'ils participent à la construction d'immeuble, les marchands de biens peuvent opter pour l'option « achat pour revente » et donc ne plus payer la TVA mais seulement la TPF à taux réduit mais seulement s'il achète des terrains à bâtir, et restent tenus de la TVA pour des immeubles neufs. Pour ces derniers, s'ils ne les vend pas dans les 5 ans, il devra faire une livraison à soi-même et payer à nouveau la TVA lorsqu'il revendra le bien. Qu'en est-il pour la livraison à soi-même ? Y a-t-il de la TPF ?

Merci de vos réponses.

Missleia

Par **Olivier**, le **02/05/2006** à **15:29**

Bon tu y es presque. En fait c'est un peu plus compliqué que ça. La TVA lors de la vente de l'immeuble est dûe par l'acquéreur du terrain à bâtir lors de la première vente du terrain (le bien entre alors dans le champ de la TVA). Par la suite, la TVA sera toujours dûe par le vendeur (qui pourra ainsi déduire la TVA qu'il a payé lors de son acquisition...). La TPF est quant à elle dûe au taux de 0,715 % par l'acquéreur. C'est ce mécanisme dont parlent les notaires quand ils disent à l'acquéreur que la vente se fait à frais réduits, dans la mesure où l'acquéreur ne paye qu'une TPF à 0,715 % et non les droits d'enregistrements à 5,09 % (eh oui les 4,89 ont augmenté de 0,2 %...)

Par **missleia**, le **03/05/2006** à **09:41**

Merci pour tes réponses, il fallait juste en effet que je regarde un peu plus mon cours pour m'apercevoir que ce sont des personnes différentes qui payent, c'est alors plus compréhensible que TVA et TPF doivent être payées en même temps.

Mais pour le premier achat du terrain à bâtir, c'est donc l'acquéreur qui paye la tva et la tpf réduite.

Et pour le simple cas où une personne revend sa maison, si elle a moins de 5 ans, tva par le vendeur et tpf par l'acquéreur, si elle a plus de 5 ans, juste tpf par l'acquéreur, c'est bien ça? Désolée de te faire répéter, mais je souhaite vraiment que ce soit clair dans mon esprit. Merci encore.

Par **Olivier**, le **04/05/2006** à **23:53**

Tu n'y es pas tout à fait.

Sur l'achat du terrain à bâtir je dirais que la TPF n'est pas due puisque celà reviendrait à taxer deux fois la mutation sur la tête de l'acquéreur. Donc à mon sens seule la TVA immo est due.

Pour le reste si la maison est revendue dans les 5 ans de son achèvement il y a TVA vendeur et TPF acquéreur.

Si la maison est revendue plus de 5 ans après son achèvement, elle sort du champ de la TVA et donc ce sont les droits d'enregistrement à 5,09 % qui seront dus par l'acquéreur (la TVA n'est donc plus récupérable pour le vendeur...)

Par **gexseet**, le **24/08/2006** à **09:54**

consciencieux que je suis, je me retrouve (a nouveau) à faire du fiscal.

Mais j'ai qqes problemes "pratiques" avec la tva immobiliere:

j'ai bien compris que si un particulier achetait en VEFA et revendait ds les cinq ans, il devrait

payer la TVA, son acquéreur, même revendant dans le délai initial de 5ans ne devant plus s'en acquitter. On a donc : proprio 1 redevable de la TVA immo, le nvo proprio redevable de 0,715% sur le prix HT. si ce dernier revend, le régime de droit commun sera applicable (5,09% à la charge de l'acquéreur).

Mon problème vient de la situation où un marchand de bien vient s'interposer: le proprio 1 achète en VEFA et revend au bout d'un an à un Marchand de biens. si j'ai compris, ledit marchand de biens ne paie que 0,715%, le proprio 1 paie la TVA immo, c'est ça? Bon, mais si ce marchand de biens revend au bout d'un an, il s'agit là d'une vente d'un immeuble neuf ayant fait l'objet d'une première mutation à une personne ayant la qualité de marchand de biens, donc il y a TVA immobilière? en fait je voudrais savoir dans ce cas précis qui paie quoi et surtout, si l'acquéreur du marchand de biens revend ds les 5ans initial, que se passe-t-il?

Merci d'avance...

Par **gexseet**, le **24/08/2006** à **12:02**

C'est bon, j'ai décortiqué mon F Lefebvre et j'ai tout pigé!!!  
Merci quand même