

Paudex, le 29 octobre 2013

USPI INFO n° 20/2013

TVA : L'Administration fédérale des contributions a modifié sa pratique concernant le secteur Industrie du bâtiment

L'Administration fédérale des contributions (AFC) a publié en avril 2013 une Info TVA modifiant et précisant l'Info TVA 04 concernant le secteur Industrie du bâtiment. Elle s'adresse à tous les vendeurs d'ouvrages et/ou d'objets immobiliers nouvellement construits ou transformés, qu'ils fournissent ou non des prestations propres lors de la construction ou de la transformation et quels que soient leur raison sociale ou le nom sur lequel ils se présentent sur le marché. L'USPI Suisse a participé au groupe de travail chargé de modifier la pratique de l'AFC.

Lors de la construction d'ouvrages et/ou d'objets immobiliers destinés à la vente, ou de la transformation d'ouvrages et/ou d'objets immobiliers existants destinés à la vente, il convient, lors de l'aliénation, de distinguer entre prestation exclue du champ de la TVA et prestation imposable.

En cas de vente d'un bien fonds sur lequel le vendeur réalisera une nouvelle construction ou une transformation pour lesquelles la conclusion de la promesse ou du contrat de vente correspondant (date déterminante : date de l'acte notarié) ou d'un contrat d'entreprise (date déterminante : date de la conclusion du contrat) intervient avant le début des travaux de construction, la livraison du bien immobilier est imposable. Dans tous les autres cas, la livraison d'un bien immobilier est exclue du champ de la TVA.

Dans le cadre d'une nouvelle construction, le début des travaux d'excavation ou la préparation du terrain (piquetage, stabilisation) lorsqu'il n'est pas nécessaire d'excaver ou si cette préparation est effectuée directement avant l'excavation est considéré comme le début des travaux de construction, pour autant que la réalisation de la nouvelle construction soit consécutive à ces travaux. Si la nouvelle construction remplace un ancien bâtiment, la démolition d'immeuble est considérée comme le début des travaux de construction, dans la mesure où la réalisation de la nouvelle construction est consécutive à la démolition.

Pour les transformations d'ouvrages existants, le début des travaux de construction correspond au début effectif des travaux de transformation. Les travaux qui sont exclusivement destinés à la préparation de la transformation, comme le fait de déposer du matériel sur le chantier, la planification et la pose des gabarits ne marquent pas le début des travaux de construction.

Enfin, sous réserve de quelques cas particuliers, lorsque le terrain sur lequel l'ouvrage et/ou les objets seront construits ou transformés appartient à un tiers ou à un acheteur, la vente de l'ouvrage et/ou des objets construits ou transformés constitue toujours une livraison imposable d'un bien immobilier.

Cette nouvelle pratique s'applique aux ouvrages pour lesquels les travaux de construction ont débuté à partir du 1^{er} juillet 2013. L'ancienne pratique s'applique si les travaux de construction ont débuté jusqu'au 31 décembre 2009. Si le début des travaux a eu lieu entre le 1^{er} janvier

2010 et le 30 juin 2013, l'assujetti peut choisir s'il souhaite appliquer la nouvelle ou l'ancienne pratique.

Pour de plus amples informations, vous trouverez ci-joint l'Info TVA modifiant et précisant l'Info TVA 04 concernant la secteur Industrie du bâtiment. En outre, la Chambre genevoise immobilière (CGI Conseils) organise un séminaire sur la question le 5 décembre 2013 à Genève. Pour tout renseignement sur ce séminaire, M. Gregory Boria (022/715.02.00, gregory.boria@cgiconseils.ch) se tient à votre disposition.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Annexe : ment.