

L'application du nouveau taux de TVA aux opérations de vente en l'état futur d'achèvement en cours : dépêchez-vous d'enregistrer les contrats préliminaires !

La loi de finances rectificative pour 2012 a été adoptée en date du 29 février 2012.

L'article 2 V A de cette loi fixe un nouveau taux de TVA à 21,2% en remplacement du taux de 19,6%.

Le IX E de cet article 2 fixe la date à partir de laquelle ce nouveau taux s'applique à savoir *"aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1er octobre 2012 à moins que l'exigibilité de la taxe ne soit intervenue à cette date."*

L'article 269 2 a bis du CGI dispose que : *"La taxe est exigible pour les livraisons d'immeubles à construire lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux"*.

Cela signifierait, pour les opérations de VEFA en cours, que tous les appels de fonds antérieurs au 1er octobre 2012 resteraient au taux de 19,6% et que les appels de fonds postérieurs à cette date passeraient à 21,2% ce qui pourrait poser des difficultés aux investisseurs ayant déjà obtenu leur financement.

Toutefois, le IX E de l'article 2 de la loi de finances rectificative prévoit que les VEFA dont le contrat préliminaire a été enregistré avant la publication de cette loi restent soumises au taux de 19,6%.

A fortiori, les ventes en l'état futur d'achèvement dont les actes authentiques ont été conclus avant la publication de la loi restent soumises, selon nous, au taux de TVA de 19,6%.

L'article 2 IX E de la loi de finances rectificative pour 2012 emploie le terme de « publication de la loi » comme date limite pour enregistrer les contrats préliminaires des VEFA en cours.

Ce terme n'est pas protecteur pour les contribuables. Il eut été préférable de parler « d'entrée en vigueur de la loi ».

A ce jour, la loi n'a toujours pas été publiée au journal officiel. Il n'est donc pas trop tard pour enregistrer les contrats de réservation ou pour passer des actes authentiques !!!

En revanche, pour les actes conclus après la publication de la loi et dont les contrats de réservation n'ont pas été enregistrés avant cette publication, les appels de fonds émis avant le 1er octobre 2012 seront au taux de 19,6% et les appels de fonds émis après le 1er octobre seront au taux de 21,2%.

L'enregistrement, avant le 31 décembre 2011, des contrats de réservation conclus dans le cadre du dispositif « BOUVARD » afin de continuer à bénéficier du taux de 18% en 2012, permet donc de conserver le taux de TVA de la VEFA à 19,6%.

Département droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE
Thierry BOUCLIER
Olivier DENIS
E. POUTS SAINT GERME
Etienne DOUCHET
Olivier NAULOT
Marjorie POLICAR
Sophie CARPENTIER
M-B. PAIN-RIVIERE
Th. du REAU
Avocats

Contact :
bulletin@riviereavocats.com