

# L'essentiel de la TVA immobilière

123 514 lectures

7 commentaires

Catégorie : Immobilier

Article écrit par L'équipe de la rédaction (1162 articles)

Modifié le 09/02/2023



Les règles en matière d'application de la TVA immobilière sont particulières et concernent les cessions d'immeubles et les ventes de terrains, constructibles ou non.

Les différentes cessions peuvent être, selon le cas, soumises à la TVA de plein droit, exonérées et soumises à la TVA sur option.

Lorsque les cessions sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, elle peut parfois être calculée sur la marge.

**La TVA est calculée sur la marge, dans certains cas, lorsque l'acquisition de l'immeuble n'a pas ouvert droit à déduction.**

Ces règles s'appliquent à tous les assujettis à la TVA qui agissent dans le cadre de leur activité économique. C'est valable quel que soit leur statut :

- marchand de biens ;
- promoteur constructeur ;
- constructeur de maisons individuelles ;
- ou entreprise qui construit ses locaux professionnels par exemple.

Seules les ventes d'immeubles réalisées par des non assujettis ne sont jamais soumises à la taxe sur la valeur ajoutée.

## Sont soumis à la TVA immobilière de plein droit : terrain à bâtir et immeuble achevé depuis moins de cinq ans

Les terrains à bâtir, certaines livraisons à soi-même d'immeubles et les immeubles achevés depuis moins de cinq ans sont soumis de plein droit à la TVA lors de leur cession.

**Pour les immeubles achevés depuis moins de cinq ans, la règle s'applique quel que soit le nombre de cessions qui intervient dans les cinq premières années de l'achèvement.**

Ainsi, et dans le cas d'un immeuble achevé en 2019 et revendu 3 fois par des professionnels assujettis en 2020, 2021 et 2022, il y aura de la TVA sur le prix de vente (le prix total). Le taux à appliquer sera le taux de 20%.

Cette règle de TVA concerne le marchand de biens qui achète des immeubles neufs pour les revendre dans les cinq ans. Elle concerne aussi l'entrepreneur qui achète un terrain à bâtir pour y construire son local professionnel.

Une dispense de TVA sur les livraisons de biens meubles ou immeubles réalisés entre assujettis redevables de la TVA est prévue par l'article 257 du CGI. Elle doit faire l'objet d'une attention particulière au regard de la lourdeur de ses conséquences en cas d'erreur.

### Qui paie la TVA immobilière ?

Elle est payée à l'administration fiscale par les professionnels de l'immobilier. Ce sont les professionnels qui réalisent des opérations d'achat revente concourant à la production ou à la livraison d'immeubles neufs par exemple. On peut citer la vente de terrains à bâtir ou la vente d'un logement.

## La récupération de la TVA immobilière

**En échange, ces professionnels pourront récupérer la TVA qui a grevé leurs achats ou les travaux de construction ou de rénovation par exemple, sous réserve de leur droit à déduction.**

La catégorie des immeubles achevés depuis moins de cinq ans comprend à la fois :

- les immeubles neufs ;
- et les immeubles anciens dont les travaux de rénovation sont suffisamment importants pour permettre de considérer qu'il s'agit d'un nouvel immeuble.

L'appréciation se fait ici au cas par cas et peut être lourde de conséquences puisque l'exonération de TVA des immeubles anciens ne peut s'appliquer.

Les travaux de rénovation énergétique peuvent bénéficier sous conditions (logement achevé depuis plus de 2 ans au début des travaux et à usage d'habitation uniquement) d'un taux réduit de TVA (5,5%).

### Comment récupérer la TVA sur un bien immobilier ?

Dans le cadre d'un investissement en LMNP, et si la TVA a été payée par l'acquéreur lors de l'achat, il lui est possible de récupérer la TVA sous conditions. Il doit s'agir d'un bien neuf, plus précisément d'une résidence de services (avec obligation de proposer 3 des 4 services suivants : petit déjeuner, blanchisserie, accueil clients, entretien des locaux), dont la gestion doit être déléguée à un professionnel pendant au moins 9 ans, et il faut en rester propriétaire pendant au moins 20 ans.

Le remboursement intervient dans les mois suivant l'achat, mais en cas de non-respect de ces conditions, l'acquéreur devra rembourser la TVA à l'administration fiscale au prorata des années qui restaient à courir.

Article à lire sur Compta Online : <https://www.compta-online.com/essentiel-de-la-tva-immobiliere-ao127>

Les articles : <https://www.compta-online.com/articles>

---

**Avertissement** : Ce site permet aux internautes de dialoguer librement sur le thème de la comptabilité.

Les réponses des Internaute et des membres du forum n'engagent en aucun cas la responsabilité de Compta Online.

Tout élément se trouvant sur ce site est la propriété exclusive de Compta Online, sous réserve de droits appartenant à des tiers.

Toute copie, toute reprise ou tout usage des photographies, illustrations et graphismes, ainsi que toute reprise de la mise en page figurant sur ce site, ainsi que toute copie ou reprise en tout ou partie des textes cités sur ce site sont strictement interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

Toute reprise ou tout usage, à quelque titre que ce soit, des marques textuelles, graphiques ou combinées (comme notamment les logos) sont également interdits, sous réserve de l'autorisation express écrite de l'ayant droit.

© 2003-2023 Compta Online

S'informer, partager, évoluer