

L'avis de l'expert

La TVA dans l'immobilier

M^e Bastien VerreyNotaire à Pully,
membre de l'ANV

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) a notamment pour objet les prestations fournies à titre onéreux en Suisse. Le transfert de la propriété d'un immeuble n'est toutefois en principe pas imposé. Cela signifie que, lors de l'achat d'une maison d'habitation ou d'un appartement, le prix est convenu sans TVA. Il en va de même pour l'achat d'un terrain. A l'inverse, si le propriétaire du terrain y fait ensuite construire une villa, les prestations de construction sont, quant à elles, soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, payée par le propriétaire à l'entrepreneur général. La taxe est alors mentionnée dans le contrat d'entreprise.

Ainsi, il n'y a pas de taxe sur la valeur ajoutée sur le prix d'achat d'une villa ou d'un appartement (à usage privé) déjà construit, alors que les prestations de construction fournies par l'entrepreneur général au

propriétaire d'un terrain sont soumises à la taxe.

Se pose alors la question de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée en cas de vente, convenue à terme, d'un appartement ou d'une villa à construire (à usage privé, soit par exemple pour loger l'acheteur et sa famille). L'acheteur s'engage ainsi définitivement à acquérir le bien immobilier lorsqu'il sera construit. A première vue, il s'agit de transmettre la propriété d'un bien immobilier,

sans taxe sur la valeur ajoutée. Toutefois, dans certains cas, l'Administration fédérale des contributions estime qu'il s'agit de la fourniture de travaux de construction, impliquant la perception de la taxe.

La règle est la suivante: lorsque la conclusion du contrat de vente d'un immeuble sur lequel le vendeur réalisera une nouvelle construction (villa ou appartement) intervient avant le début des travaux de construction, l'autorité fiscale estime qu'il s'agit

d'une opération soumise à la taxe sur la valeur ajoutée. Par début des travaux de construction, il faut entendre ceux d'excavation, de préparation du terrain ou encore ceux liés à sa stabilisation. A l'inverse, si la signature du contrat de vente à terme est postérieure au début des travaux de construction l'opération n'est pas soumise à la TVA.

La conséquence financière d'une vente conclue avant le début des travaux de construction est assumée par le constructeur (entrepreneur): il devra déterminer la valeur de l'ouvrage et celle du terrain pour que seule la première apparaisse dans son décompte fiscal comme étant soumise à la TVA. S'agissant d'un bien à usage privé, la taxe n'aura toutefois pas pu être mentionnée dans l'acte de vente et donc être payée par l'acheteur à l'entrepreneur.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud

Chronique

Par Sarah Perrier, membre de wipswiss et avocate au barreau, fondatrice de LEGAcité



Le contrat d'assistance au maître d'ouvrage

Le contrat d'assistance au maître d'ouvrage répond au besoin des maîtres d'ouvrage de faire appel à des bureaux spécialisés pour leur fournir un service d'assistance et de conseil dans le cadre de la planification et de la réalisation de projets immobiliers d'envergure. Le nombre croissant d'entités impliquées dans la construction, la complexification des projets et la nécessité de mobiliser des ressources «à géométrie variable» constituent autant de facteurs nourrissant ce besoin. Taillées sur mesures, les prestations offertes sont extrêmement variables: générales, elles prévoient alors la gestion intégrale d'un projet;

spécifiques, elles se concentrent sur des phases déterminées.

Ce contrat ne va cependant pas sans poser un certain nombre de questions sur lesquelles les parties doivent se pencher au moment de sa conclusion. Le maître d'ouvrage doit savoir jusqu'à quel point il souhaite s'en remettre à son assistant. Se pose alors la question de la délimitation des tâches revenant à chacune des parties et, partant, de l'étendue des droits et obligations de chacune d'entre elles. En finalité, elle définit la nature et l'étendue de la responsabilité que l'assistant entend, ou croit, prendre.

Quant à l'assistant, il doit s'interroger sur les compétences

pratiques à déployer pour répondre aux exigences toujours accrues des maîtres d'ouvrage.

Plus le projet est important, plus l'assistant doit regrouper des qualités et des connaissances étendues.

Enfin, les parties doivent limiter soigneusement les rapports entre l'assistant et les autres intervenants dans le projet de construction. Au final, ce contrat doit permettre au maître d'ouvrage d'obtenir une réelle gestion des délais et des coûts. Sans se substituer aux autres corps de métier, l'assistant apporte alors un support efficace tout au long du projet de construction.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier:

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Direction artistique:

Laurent Martin

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: CIL Centre

d'Impression Lausanne SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA.