

Droit fiscal: les points chauds de l'acquisition d'immeubles et de la construction

Fribourg, 5 septembre 2018

LENZ & STAEBELIN

Cas pratique

- › M. X est informaticien de profession
- › Il hérite de son père un terrain de 5'000 m²
- › Son père étant agriculteur, ce terrain est actuellement utilisé à des fins agricoles
- › Le terrain est toutefois situé en zone à bâtir
- › Dans la région le terrain en zone à bâtir à une valeur de CHF 500/m²
- › Ce terrain est libre de dette

2

LENZ & STAEBELIN

Traitement fiscal au moment de la succession

- › Dans la plupart des cantons, la transmission par succession en faveur d'un descendant est libre de droit de succession (exception: Vaud, Neuchâtel)
- › La transmission à titre successoral n'est classiquement pas soumise à un droit de mutation: pas de transfert à titre onéreux
- › Les cantons prévoient un impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Cet impôt est prélevé à un taux qui varie en fonction de la durée de détention et de l'ampleur du gain. En vertu de l'art. 12 LHID, en cas de transfert successoral, le coût d'acquisition et la durée de possession sont maintenus.

3

LENZ & STAEBELIN

Option 1: vente à un promoteur

- › M. X ne connaissant rien au domaine, il décide de vendre à un promoteur leur terrain. Il réalise donc la vente à CHF 2,500,000.
- › Conséquences fiscales:
 - IBGI: probablement prélevé à un taux très bas vu la durée de détention mais sur une base importante étant donné le coût d'acquisition de l'époque, probablement très bas également
 - Droit de mutation: classiquement dû mais supporté par l'acquéreur
 - TVA: elle n'entre pas en ligne de compte. La vente d'un terrain n'est pas soumise à la TVA, aucune possibilité d'opter pour une vente avec TVA

Option 2: promotion immobilière

- › M. X décide de réaliser une promotion immobilière
- › Il s'attache les services de professionnels pour développer la stratégie
- › Le terrain sera divisé en 5 parcelles de 1'000 m2. Des maisons seront construites sur chaque parcelles
- › Afin de limiter l'investissement par M. X, il est prévu que les objets soient vendus à 5 familles "sur plan"
- Alternative: il se réserve une villa à l'issue de la réalisation de la promotion

Option 2: IBGI/impôt sur le revenu

- › Art. 16 al. 3 LIFD: gain en capital privé exonéré
- › Problématique: professionnalité (commerce professionnel d'immeubles)
- › La pratique de l'administration est très stricte s'agissant de la professionnalité:
 - Une opération suffit à qualifier de professionnel
 - Le fait que la conception et la réalisation soit confiée à des professionnel par mandat n'est pas un argument
- › Tout gain sera donc soumis à l'IFD
- › Pour les impôts cantonaux, passage de l'IBGI à l'impôt sur le revenu.

Option 2: IBGI/impôt sur le revenu

- › Variante: il se réserve une villa
- › Problématique: prélèvement privé: lors de la réalisation de la promotion, son immeuble est passé dans sa fortune commerciale (professionnel).
Lorsque, à la fin du projet, il utilise une villa pour lui-même, il fait un "prélèvement privé" de sa fortune commerciale.
- › Tout ce passe fiscalement (à l'exception du droit de mutation) comme s'il s'était vendu à lui-même. Il est donc redevable de l'IFD/ICC sur le gain. La valeur au moment du prélèvement est par ailleurs facile à déterminer...

7

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA

- › Tous les vendeurs d'ouvrages et d'objets immobiliers nouvellement construits ou transformés peuvent avoir une obligation TVA
- › Indépendamment
 - De leur forme juridique : entreprises, investisseurs, promoteurs immobiliers privés, sociétés simples, consortiums, etc.
 - Du caractère répétitif ou unique de leur activité
- › Délimitation entre
 - Livraisons de biens immobiliers exclues de TVA – Ventes immobilières
 - Livraisons de biens immobiliers imposables à la TVA – Travaux immobiliers

8

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA

- › La date du début des travaux de construction ou de transformation et la date de la conclusion de la promesse ou du contrat de vente sont déterminantes
 - Vente conclue avant le début des travaux = Vente imposable
 - Vente conclue après le début des travaux = Vente exclue de TVA
- › La date déterminante est celle de la conclusion du contrat – Pas celle de l'inscription au Registre foncier

9

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA

- › Pour appliquer la règle « vente avant = imposable » ou « vente après = exclue » le promoteur
 - Doit être propriétaire du sol sur lequel la construction ou la transformation sera réalisée
 - Doit vendre le sol à l'acquéreur de la construction ou lui octroyer un droit de superficie et simultanément réaliser, ou faire réaliser, la construction
- › Si le sol sur lequel les objets seront construits appartient à un tiers ou à l'acquéreur, il y a toujours livraison imposable d'un bien immobilier

10

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA, vente imposable

- › En cas de vente imposable (avant début des travaux):
 - M. X doit s'enregistrer à la TVA
 - Le prix de vente se calcule comme suit:

- Prix total convenu:	CHF 1,500,000
- Valeur du terrain:	CHF 500,000
- Part du prix soumise à la TVA	CHF 1,000,000 (+ TVA à 7,7%)
 - Prix total pour l'acquéreur CHF 1,577,000
- › Ceci permet à M. X de récupérer la TVA sur les coûts de travaux. Dans l'hypothèse où les coûts totaux, TVA comprise, se montent à CHF 646,000, il récupère CHF 46,000 de TVA, le coût final pour lui est de CHF 600,000

11

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA, vente exclue

- › En cas de vente imposable (après début des travaux):
 - M. X doit s'enregistrer à la TVA
 - Le prix de vente se calcule comme suit:

- Prix total convenu:	CHF 1,500,000
- Valeur du terrain:	CHF 500,000
- Part du prix de la promotion	CHF 1,000,000
 - Prix total pour l'acquéreur CHF 1,500,000
- › Dans ce cas, M. X ne peut pas récupérer la TVA sur les coûts de travaux. Il lui en coûte donc CHF 646,000 et non CHF 600,000. Il aurait dû négocier un prix de vente de CHF 1,546,000.

12

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA

- › Début des travaux
 - Les travaux d'excavation
 - Travaux de construction s'il n'est pas nécessaire d'excaver
 - Début des travaux de transformation
 - Début des travaux de démolition d'un immeuble sur l'emplacement duquel sera réalisée une nouvelle construction
 - Préparation du sol à bâtir (piquetage)
 - Stabilisation de la pente nécessaire
- › Ne vaut pas début des travaux:
 - Préparation du terrain – Défrichage
 - Installation de chantier
 - Travaux de planification
 - Pose de gabarits

13

LENZ & STAEBELIN

Option 2: TVA, plus-values

- › Les plus-values sont traitées de la même manière que l'ouvrage auquel ils se rapportent
- › S'agissant :
 - D'une vente immobilière exclue de TVA : pas d'imposition des plus-values, sans récupération de la TVA sur les dépenses
 - D'une vente immobilière imposable à la TVA : imposition des plus-values et récupération de la TVA sur les dépenses

14

LENZ & STAEBELIN
