

13.3238 – Motion Markus Hutter

TVA. Exclusion de l'achat d'immeubles du champ de l'impôt

(déposée le 22 mars 2013 au Conseil national)

1. Enjeux

Le but de cette motion est de modifier la pratique de l'Administration fédérale des contributions (AFC), qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2013, afin que la distinction entre l'achat d'un immeuble, prestation exclue du champ de l'impôt, et la livraison d'un bien relevant d'un contrat d'entreprise, prestation imposable, se fonde sur le transfert des profits et des risques lors de la vente de biens immobiliers.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse soutiennent cette motion.

3. Motifs

La loi régissant la taxe sur la valeur ajoutée (LTVA) exclut du champ de l'impôt le transfert de la propriété d'un immeuble. Or, l'AFC adopte une pratique en contradiction avec ce principe dès lors qu'elle considère de facto comme contrat d'entreprise, prestation imposable, le transfert d'immeubles, en soi exonéré.

Dès le 1^{er} juillet 2013, l'AFC détermine l'assujettissement à la TVA d'une opération immobilière en se référant au moment du début de chantier, ce qui implique que toute vente signée avant le début de la construction est considérée de facto comme contrat d'entreprise et l'opération est donc soumise à la TVA. La mise en œuvre de cette pratique génère une inégalité de traitement entre propriétaires. Ainsi, pour un même objet, celui qui l'acquiert avant le début des travaux devrait supporter la TVA sur son acquisition, ce qui ne serait pas le cas si l'acquisition était postérieure à l'ouverture du chantier.

En outre, il existe un risque manifeste de hausse des prix des biens immobiliers issus d'opérations de promotion. En effet, sous l'ancienne pratique de l'AFC (en vigueur jusqu'au 30 juin 2013), ces biens n'étaient pas soumis à la TVA dès lors qu'il s'agissait de contrats de vente. Or, dès le 1^{er} juillet 2013, ces opérations sont considérées comme contrat d'entreprise soumises à la TVA, ce qui va à l'encontre de la volonté de la Banque Nationale Suisse de lutter contre la hausse des prix de l'immobilier et du Conseil fédéral qui, dans son message sur la simplification de la loi sur la taxe sur la valeur ajoutée, ambitionnait de faire baisser les prix de biens immobiliers pour les consommateurs.

Enfin, pour un promoteur, l'application de cette pratique induit un risque financier plus important dans le cadre de son activité entrepreneuriale. En effet, il devra commencer les travaux sans effectuer de commercialisation des futurs biens afin d'éviter de voir l'opération qualifiée de contrat d'entreprise et les futurs acquéreurs supporter la TVA. Une telle situation pourrait remettre en cause le financement de la promotion dès lors que les institutions financières n'accorderaient pas les mêmes conditions à un promoteur si celui-ci a commercialisé ou non des biens immobiliers avant le début des travaux.

Par l'adoption de cette motion, l'assujettissement d'une opération immobilière à la TVA sera déterminé une fois pour toute en fonction du critère du transfert des profits et risques. Ainsi, avec cette motion, une vente clé en main ne sera par exemple pas imposable, peu importe le moment de la conclusion du contrat.