

Acquisition et revente d'un bien en VEFA

L'acquisition d'un bien en état futur d'achèvement (VEFA) ou vente sur plan est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction.

L'acquéreur choisit son bien immobilier sur la base de plans et de documents descriptifs fournis par le promoteur-vendeur. Ce vendeur s'engage à lui livrer un bien achevé et conforme aux plans dans un délai déterminé. Cette acquisition en VEFA permet à l'acquéreur de bénéficier de garanties que l'on ne trouve pas dans une acquisition dans l'ancien.

La garantie extrinsèque est donnée par une banque, une société d'assurance agréée à cet effet ou un établissement financier. Cette garantie permettra de financer l'achèvement des travaux. Cette garantie peut être invoquée dans les hypothèses où le vendeur n'a pas les fonds nécessaires pour terminer la construction. Par contre, elle ne joue pas pour garantir les vices de construction ou dédommager l'acquéreur en cas de non-respect des délais.

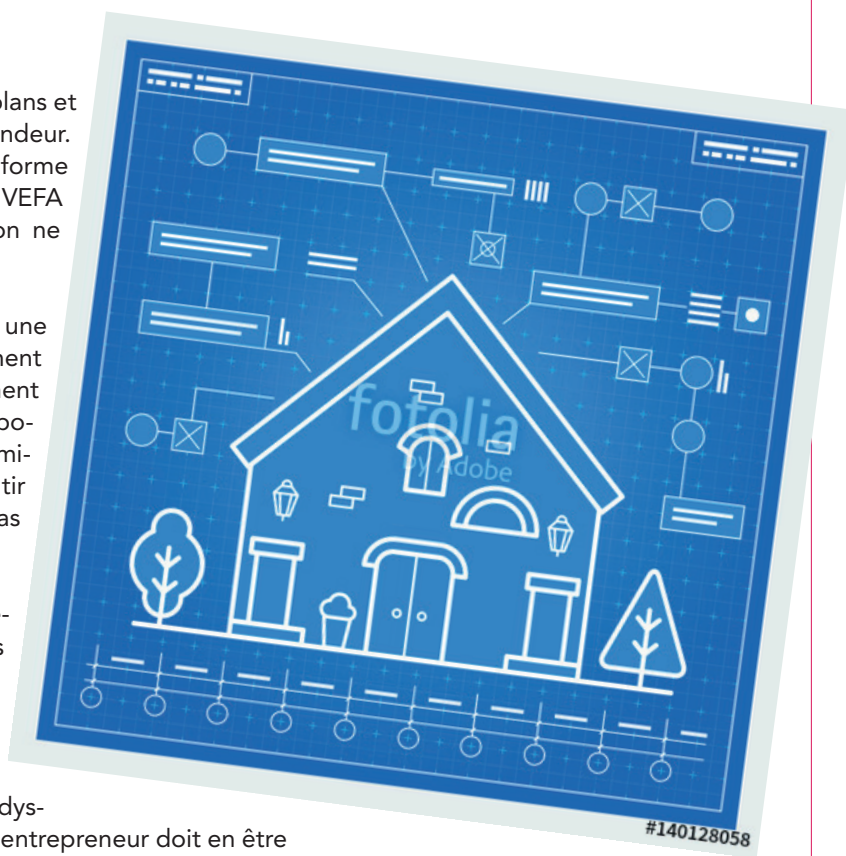
La garantie de parfait achèvement oblige l'entrepreneur et le constructeur à réparer tous les désordres quels qu'ils soient, mentionnés lors de la réception.

La garantie de bon fonctionnement garantit tous les éléments d'équipement qui peuvent être remplacés sans abîmer le gros œuvre (volet, porte, radiateur...). En cas de dysfonctionnement d'un de ces éléments, le constructeur ou l'entrepreneur doit en être informé dans un délai maximum de deux ans à compter de la date de réception des travaux.

La garantie décennale couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage mais englobe également tous les éléments d'équipements qui sont indissociables de la construction (toiture, escalier, ...). Elle court à compter de la date de réception des travaux.

L'assurance dommages-ouvrage permet d'obtenir la réparation des dommages immobiliers qui relèvent de la garantie décennale sans attendre qu'un tribunal ait déterminé la responsabilité de chacun des intervenants sur l'ouvrage.

En outre, la fiscalité est plus douce pour une acquisition dans le neuf que dans l'ancien bien qu'elle ne s'applique qu'une seule fois.



LA FISCALITÉ LIÉE À L'ACQUISITION

Les « *frais de notaire* » s'entendent comme les sommes sollicitées par le notaire pour réaliser la vente. Mais le notaire n'est que collecteur d'impôt, il ne conserve pas ces sommes pour lui. Ces frais sont de 7,5% dans l'ancien et de 2,5% dans le neuf (frais de notaire réduits).

La fiscalité applicable dépend de l'assujettissement ou non du vendeur à la TVA. L'assujetti à la T.V.A. s'entend de toute personne qui effectue de manière indépendante une des activités économiques selon l'article 256 A du C.G.I. (activités de commerçant, de producteur ou de prestataire de service). De plus, l'assujetti doit agir en tant que tel. Un particulier n'a pas la qualité d'assujetti à la T.V.A.

Lors de l'acquisition d'un bien en VEFA, les frais de notaires sont réduits à 2,5%. Les frais comprennent les droits de mutations à titre onéreux, la publication de l'acte, les débours et les émoluments du notaire. Ce régime de faveur s'explique par l'application des droits de mutations réduits qui sont de 0,715% et non 5,807% applicable dans l'ancien.

Le vendeur est redevable de la TVA immobilière (*Instruction fiscale 3 A-3-10 du 15 mars 2010*).

Ainsi, la fiscalité d'acquisition est plus avantageuse dans le neuf que dans l'ancien.

Peuvent bénéficier de cette fiscalité avantageuse :

- les immeubles inachevés qui sont utilisables ;
- Les immeubles neufs ou parties neuves d'immeubles, achevés depuis moins de cinq ans ;
- Les immeubles en état futur d'achèvement (VEFA) ou vente à terme.

LA FISCALITÉ LIÉE À LA REVENTE

Auparavant, lorsqu'un particulier revendait sa résidence neuve, achetée sur plan en VEFA, dans les cinq ans de l'achèvement des travaux, cette vente était soumise à TVA.

Le vendeur devait alors reverser un complément de TVA aux services fiscaux si le prix de vente était supérieur au prix d'acquisition, ou au contraire, demander à se faire rembourser.

Depuis le 1er janvier 2013 (*CJUE 15 sept. 2011, aff. C 180/10 et aff. C 181/10*), les reventes de biens acquis en état futur d'achèvement réalisées par des particuliers, dans les 5 ans de l'achèvement de l'immeuble, ne sont plus assujetties à la TVA sur la plus-value réalisée lors de la cession (*Article 257 I 3 2° du Code général des impôts*). Ainsi, ces opérations sont donc soumises aux droits d'enregistrement au taux normal de 5,807%. Il n'y a plus de différence pour la revente d'un bien immobilier, qu'il soit acquis dans le neuf ou dans l'ancien.

Le Code général des impôts est désormais en conformité avec la directive communautaire relative à la TVA.

Fiche pratique rédigée par Kevin TRODOUX,
Président associé de Pierre Bretevil SAS, Chargé d'enseignement à l'Université