

Prise de position

15.025- Message du Conseil fédéral sur la révision partielle de la loi sur la TVA

1. Enjeux

Le Conseil fédéral a décidé de réviser partiellement la loi sur la TVA (LTVA). Le 3 mars 2016, le Conseil des Etats a ajouté un nouvel article 21 alinéa 8 qui prévoit que lorsque le début des travaux d'un bâtiment à construire entièrement ou à transformer a lieu après la conclusion du contrat de vente ou de la promesse de vente ou d'achat au sens de l'art. 216 al. 1 et 2 CO, ou du contrat d'entreprise d'après l'art. 363 CO, il ne s'agit pas du transfert d'un droit réel sur un immeuble au sens de l'al. 2 ch. 20.

Le 20 mai 2016, la majorité de la CER-CN a proposé de biffer ce nouvel article 21 alinéa 8 LTVA.

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

La FRI et l'USPI Suisse rejettent l'introduction de l'article 21 alinéa 8 LTVA et recommandent de suivre la proposition de la majorité de la CER-CN.

3. Motifs

La loi actuelle régissant la taxe sur la valeur ajoutée exclut du champ de l'impôt le transfert de la propriété d'un immeuble. Or, l'Administration fédérale des contributions (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 soit 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 conséquent, il n'y a pas lieu d'instaurer cette pratique de l'AFC dans la loi et cet article 21 alinéa 8 LTVA doit être supprimé.