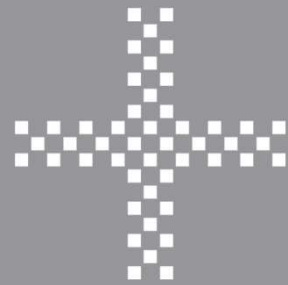




Actualité de la fiscalité immobilière des collectivités



Qui
sommes
nous ?



Fidal, premier cabinet d'avocats d'affaires français indépendant



1^{er} cabinet d'avocats d'affaires en France



96 ANS



341,3
MILLIONS €
CHIFFRE D'AFFAIRES
2017



328 AVOCATS
À PARIS ET EN RÉGIONS
DÉDIÉS À L'INTERNATIONAL



51,2
MILLIONS €
CHIFFRE D'AFFAIRES
À L'INTERNATIONAL 2017



90 BUREAUX



1450 avocats
et juristes



80 000 CLIENTS
NOUS FONT CONFIANCE

direction régionale val de loire océan

9

bureaux



130

avocats



nantes



EQUIPE

40

avocats

une démarche

Accompagner nos clients **en conseil et contentieux** avec une **approche pluridisciplinaire**.

Nous accompagnons l'entreprise et ses dirigeants dans **tous les domaines du droit des affaires**.

Des experts qui travaillent en **équipe** et en **mode projet**

É»OLUTIF



MULTIPLE



OUVERT

NOTRE AMBITION

une qualité de **service client** exemplaire



disponibilité



réactivité



pragmatisme



MUL  I

compétences

Droit
Fiscal



Droit
Social



Règlement des
Contentieux



Droit

Patrimonial



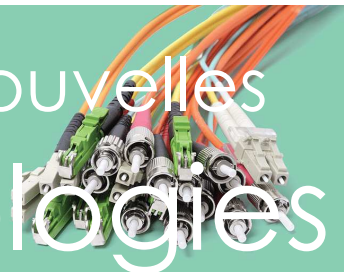
Droit des
Sociétés



Droit
Boursier



Droit des nouvelles
technologies



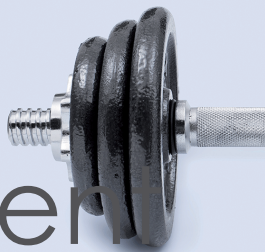
Droit de la
distribution



Droit de
l'environnement



Droit du
financement



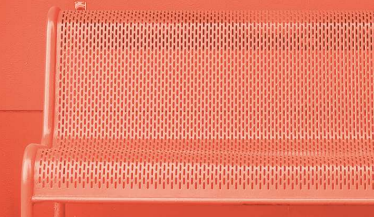
Droit de
l'immobilier



Propriété
intellectuelle



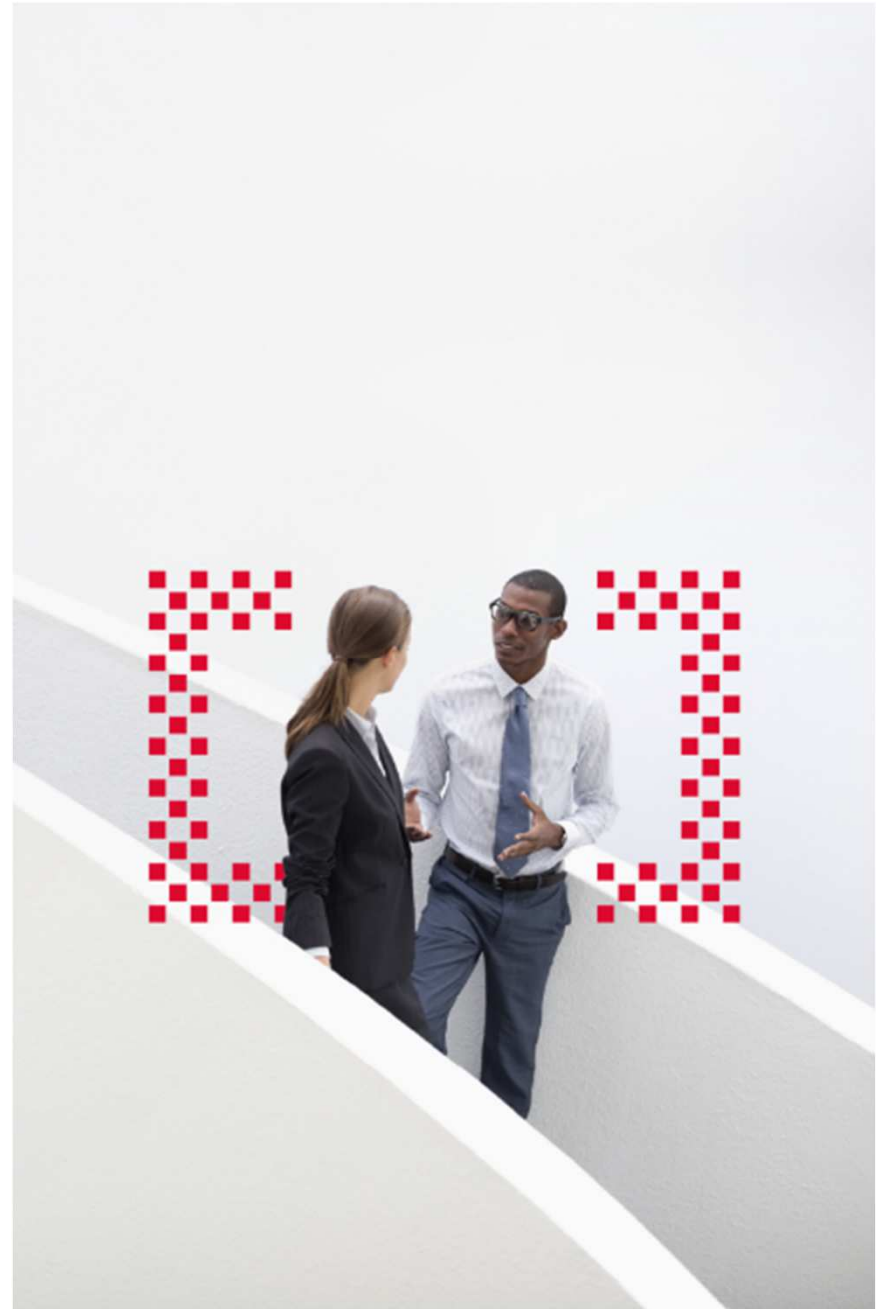
Droit
public



Droit de la
concurrence



La notion d'assujetti dans les opérations immobilières



TVA et collectivités :

Un raisonnement en 3 temps

1

S'ASSURER que la livraison de biens et prestations de services est réalisée à titre **onéreux** par un **assujetti**

2

VERIFIER la qualité d'Assujetti :

Personne qui effectue des **activités économiques** (production, commerce, prestations de services....) de manière indépendante

3

EXCLURE les **Personnes publiques** pour leurs services administratifs, économiques, sociaux, éducatifs, culturels et sportifs lorsque le non-assujettissement n'entraîne pas de distorsion de **concurrence**

La notion d'assujetti : le point de départ de toute analyse



En matière de TVA c'est l'intention qui compte!!



ASSUJETTI :

- **Acquisition** de terrains ou d'immeubles **en vue d'une cession** soumise à TVA
- Ventes d'immeubles achetés de longue date en vue d'une valorisation

NON ASSUJETTI :

- Cessions s'inscrivant dans la **gestion du patrimoine de la collectivité**
- Cessions **sans valorisation préalable**



Indices :

Consulter les délibérations,
Vérifier les moyens mis en œuvre
par la collectivité dans l'opération

La délicate application de la TVA sur la marge dans les opérations à bâtir



Rappel du CGI : La livraison d'un terrain à bâtir dont l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction est taxable sur la marge



Précision administrative : le bien vendu doit avoir la même qualification fiscale que le bien acquis

Cessions de terrains après division

Cessions de terrains après division



L'**administration** revient sur sa doctrine et admet désormais, en matière de ventes immobilières, que **la TVA soit calculée sur la marge** même si le bien revendu diffère physiquement du bien acquis, notamment s'il est divisé en vue de la revente en plusieurs lots.

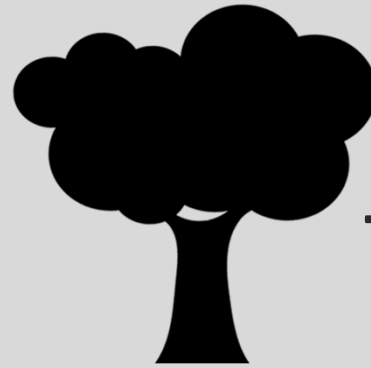
(réponse vogel -sén. 17-5-2018 n° 4171)

Hypothèse 1

ACHAT



Prix unique



TAB (hors champ)

VENTE



TAB

TVA sur marge



TAB

TVA sur marge

Hypothèse 2

ACHAT



Bâti

VENTE



TAB

exonération



Bâti

TVA sur marge ou sur prix
de vente?

Hypothèse 3

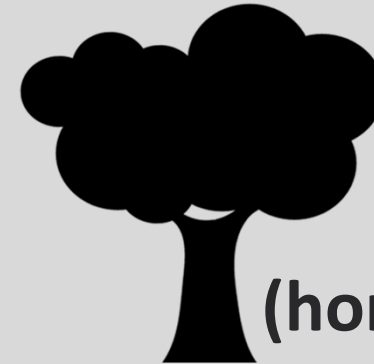
ACHAT



Prix unique



Bâti



TAB
(hors champ)

VENTE



Bâti

exonération



TAB

TVA sur marge ou sur prix de vente?

Hypothèse 4

ACHAT



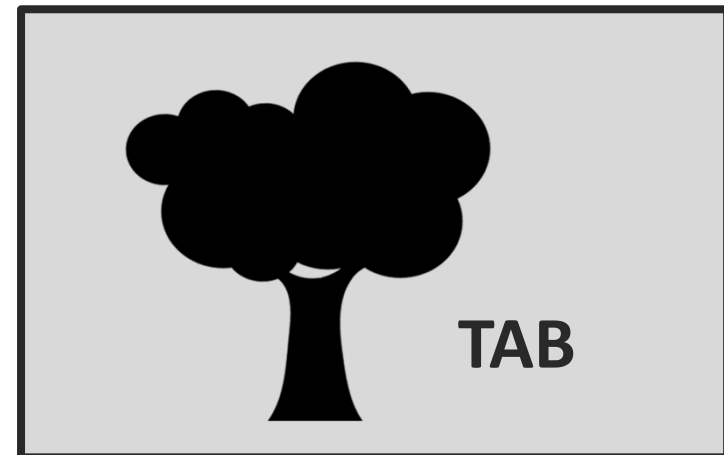
Prix ventilé



VENTE



exonération



TVA sur marge

Exemples pratiques

Exemple n° 1: construction et financement d'un immeuble

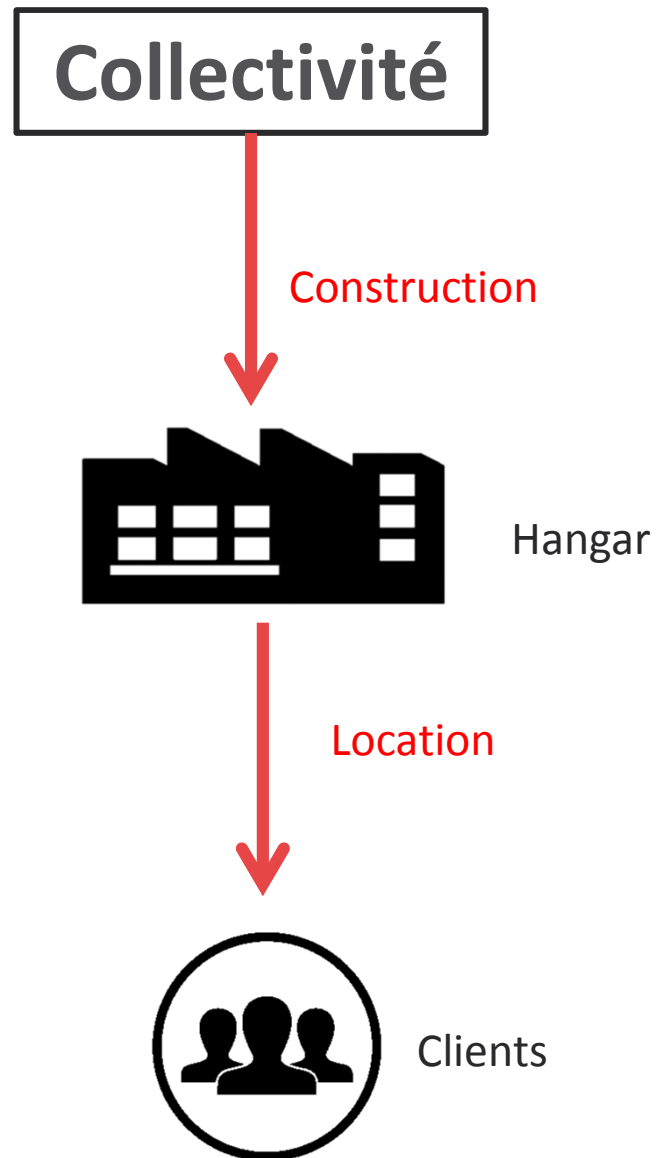


La collectivité a délégué la gestion d'un SPIC aéroportuaire à un EPIC



Dans ce cadre, il est envisagé la construction d'un hangar, financée par la collectivité, qui sera donné en location à des entreprises privées pour la réalisation de prestations de services (maintenance)

Hypothèse n° 1 : location directe



Hypothèse n° 1 : location directe



Les enjeux :

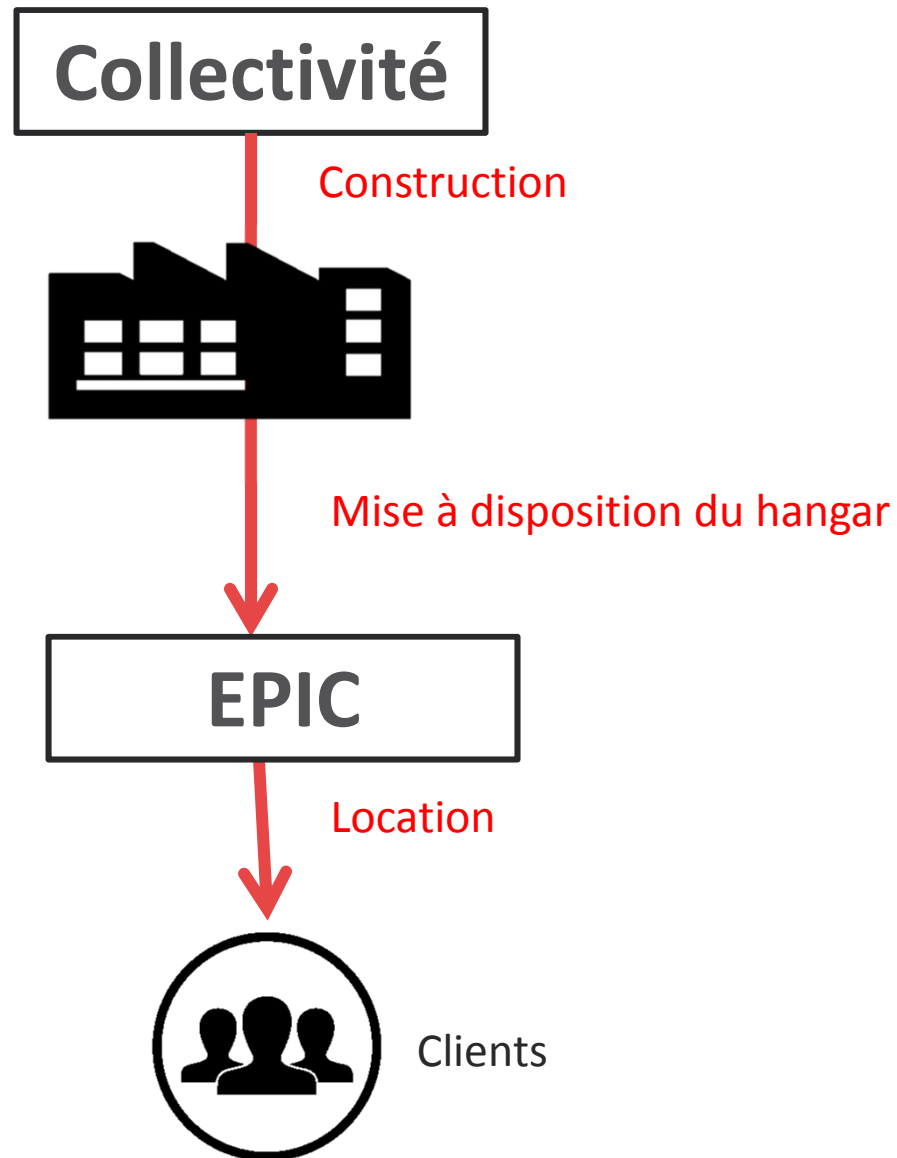
récupération de la TVA sur la construction du hangar



Les points à valider :

- Qualité d'assujetti de la collectivité ;
- Caractère économique et onéreux de la location ;
- Régime de TVA applicable à la location (exonération ou taxation sur option) ;

Hypothèse n° 2 : Mise à disposition à l'EPIC et sous-location



Hypothèse n° 2 :

Mise à disposition à l'EPIC et sous-location



Les enjeux :

récupération de la TVA sur la construction du hangar



Les points à valider :

- Qualité d'assujetti de la collectivité ;
- Caractère économique et onéreux de la mise à disposition ;
- Modalités de récupération de la TVA pour la collectivité :
voie fiscal ou FCTVA?

Exemple n° 2 : construction et financement d'un parking



Une communauté urbaine envisage la construction d'un parc de stationnement de 600 places dont 200 seraient réservées au personnel d'un hôpital public



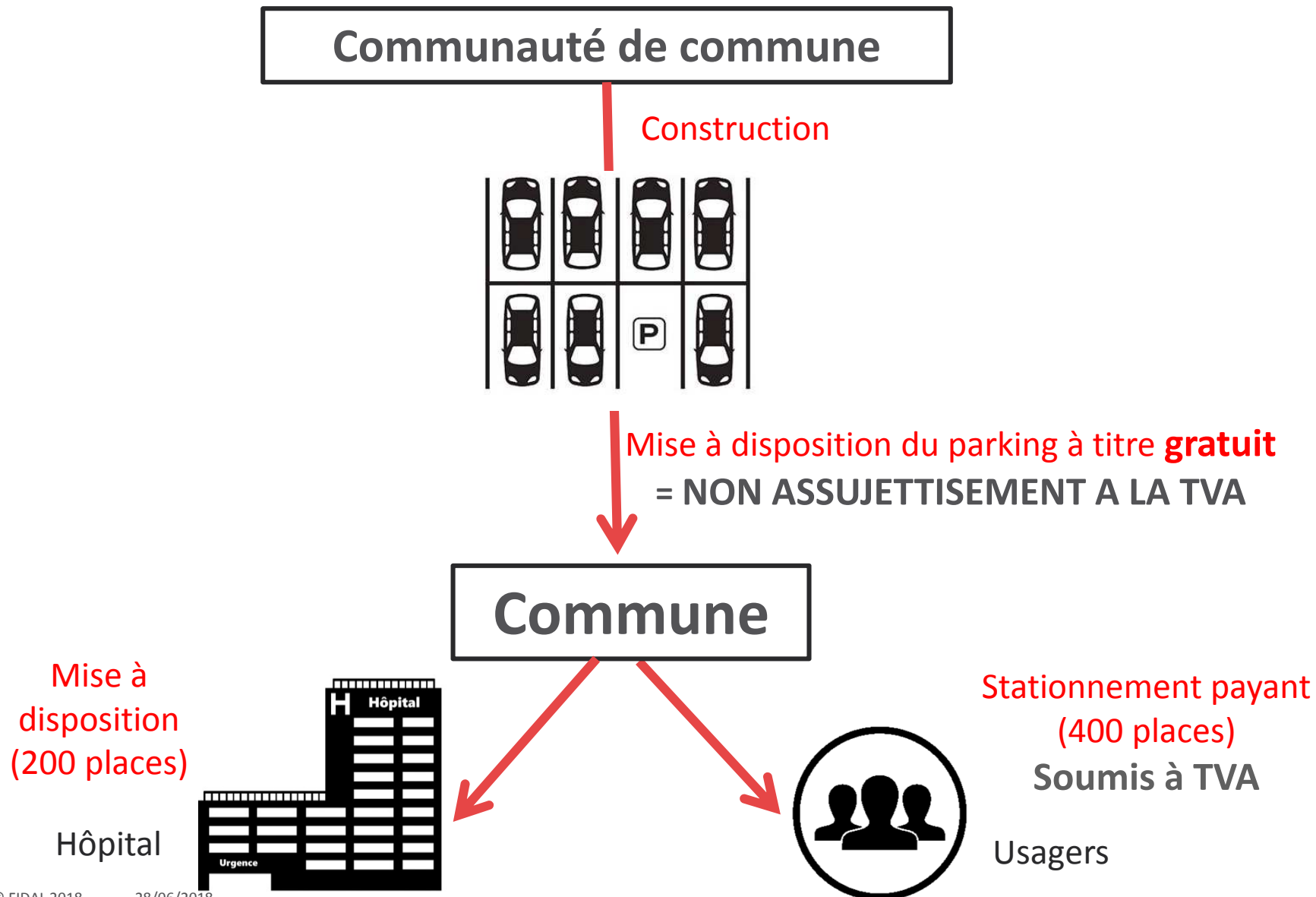
Le terrain appartient à une commune



Plusieurs schémas sont envisagés :

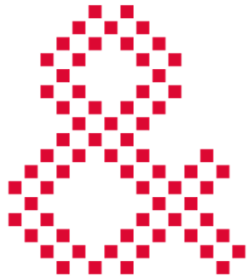
- Construction par la communauté urbaine, mise à disposition de la commune et exploitation du parc de stationnement par cette dernière
- Construction par la communauté urbaine et exploitation du parc de stationnement par cette dernière

Hypothèse n° 1 : Mise à disposition de la commune et exploitation de cette dernière



Hypothèse n° 1 :

Mise à disposition de la commune et exploitation de cette dernière



Les enjeux :

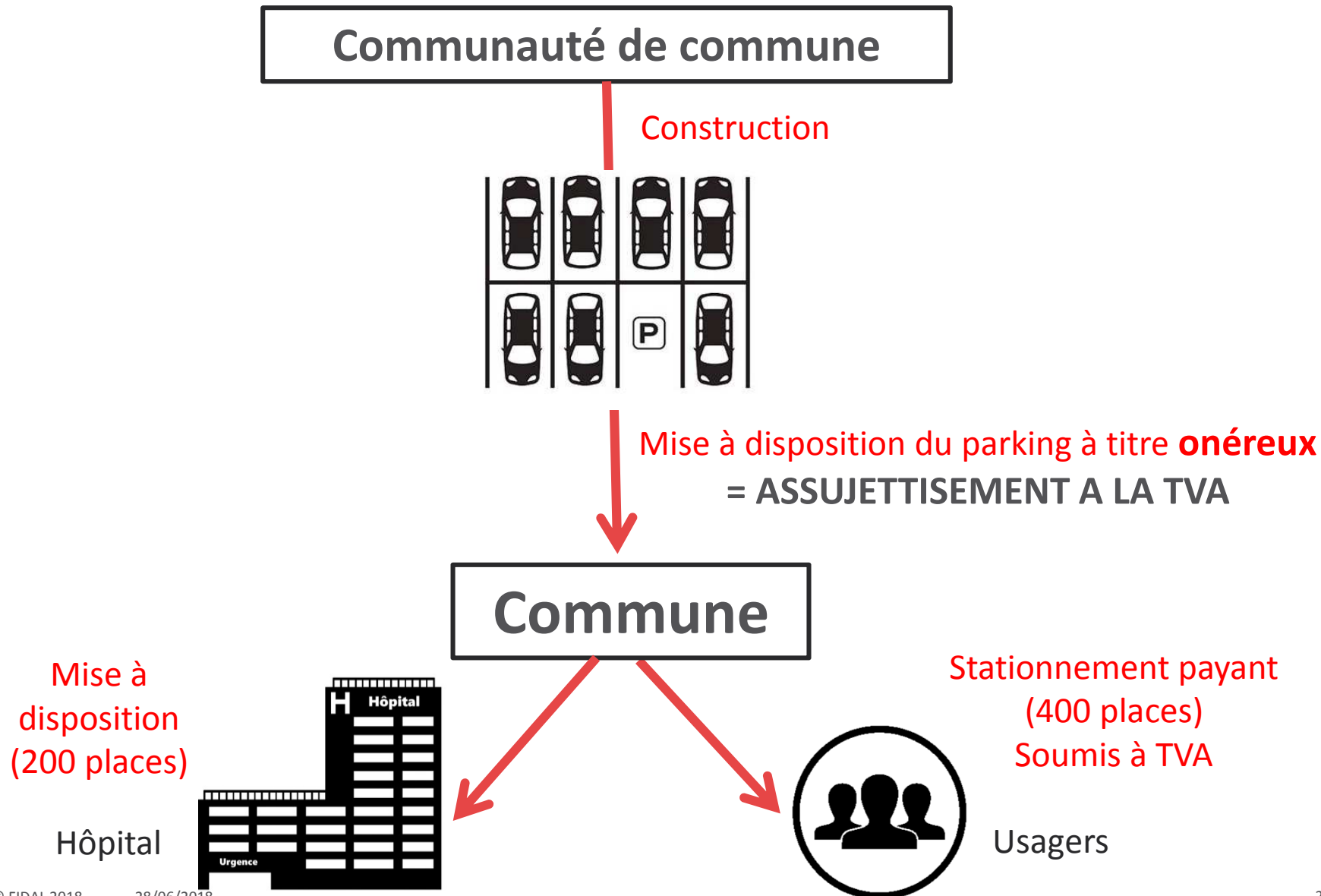
Récupération de la TVA sur l'acquisition du terrain et la construction du parc de stationnement



Les points à valider :

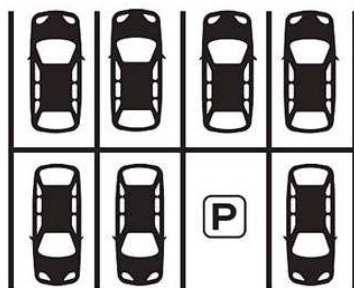
- Régime de TVA applicable à l'exploitation du parc de stationnement (taxable ou hors champ?)
- Régime applicable de la cession du terrain par la commune urbaine (gratuite ou onéreux)
- Modalités de récupération de la TVA pour la collectivité :
voie fiscale ou FCTVA

Hypothèse n° 2 : Mise à disposition de la commune et exploitation de cette dernière



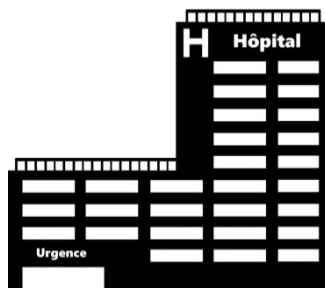
Communauté de commune

Construction



Mise à disposition
(200 places)

Hôpital



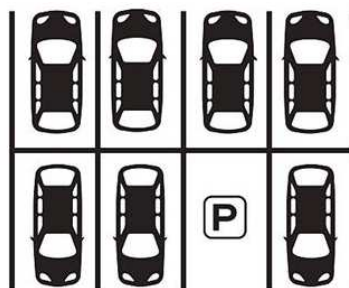
Stationnement payant
(400 places)
Soumis à TVA

Usagers



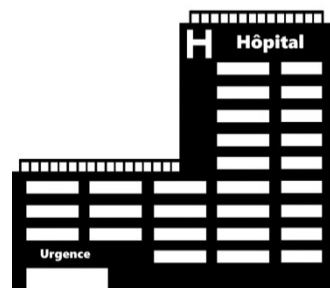
Communauté de commune

Construction



Mise à disposition
(200 places)

Hôpital



Stationnement payant
(400 places)
NON Soumis à TVA



Usagers

Exemple n° 3 : travaux connexes liés aux passages d'une ligne à grande vitesse



Une société privée est maître d'ouvrage d'une LGV et a l'obligation de remédier aux dommages causés aux exploitations agricoles (privé) ou aux communes (public)



La maîtrise d'ouvrage des travaux connexes est appartient aux communes qui ont désigné l'une d'entre elles comme maitre d'ouvrage unique (commune x)



La mission est déléguée à la SPL du département agissant au nom et pour le compte de la commune x. Le département met du personnel à disposition de la SPL



Le financement des travaux est assuré essentiellement par une subvention de la société privée qui est maître d'ouvrage de la LGV (versée à la commune x agissant au nom et pour le compte des communes)

Hypothèse n° 1 : location directe

Les enjeux :



▪ Régime de TVA applicable aux opérations :

La participation financière du maître de l'ouvrage de la LGV ;

Les versements financiers de la commune X à la SPL pour le financement des travaux :

- **Rémunération de la SPL**

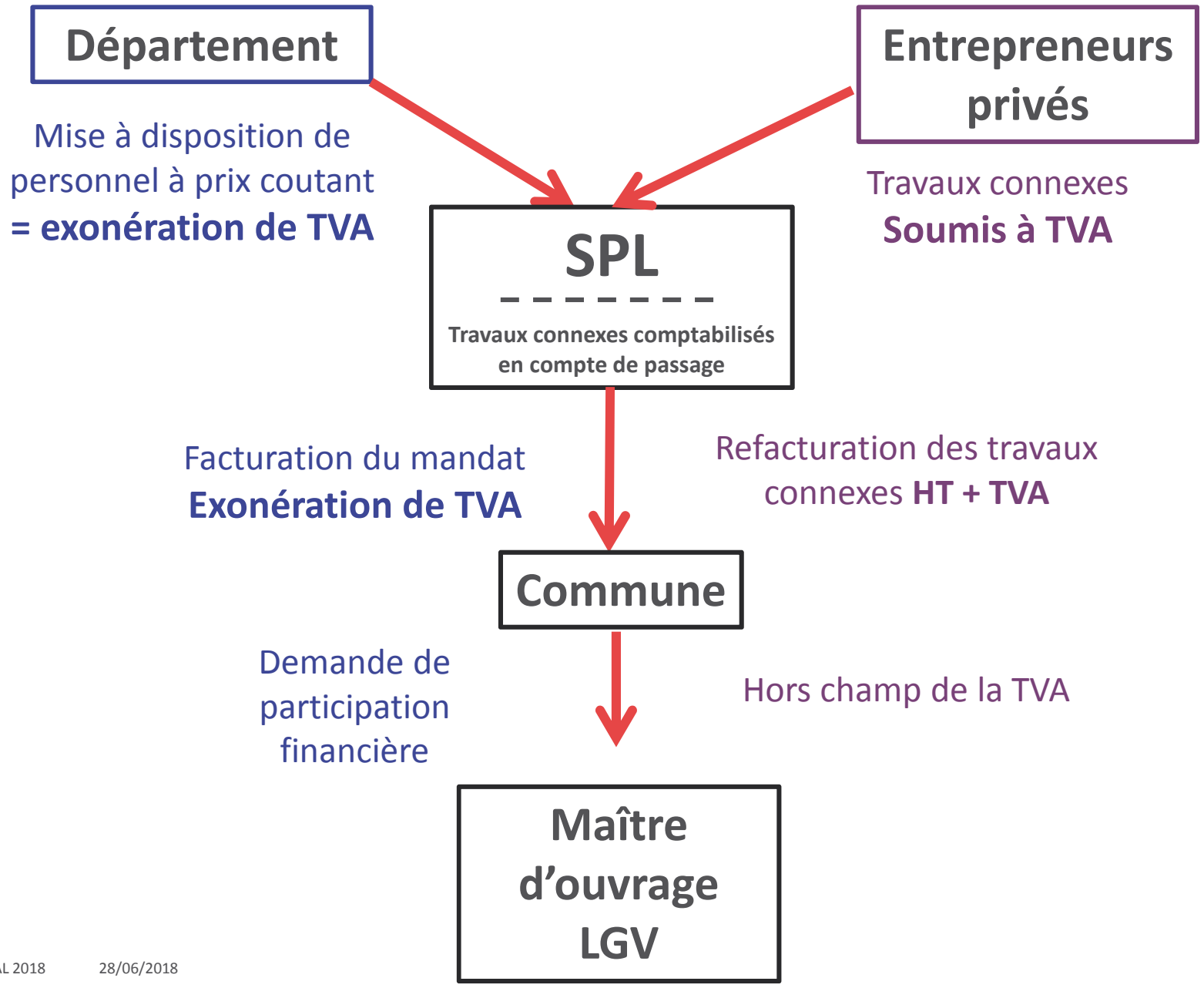
- **Remboursement des travaux**

Les prestations des entrepreneurs à la SPL

Les mises à dispositions de personnel par le département à la SPL



▪ La récupération de la TVA sur la travaux par la commune X





Thibault HÉNIQUE
Avocat associé
Département Droit fiscal

thibault.henique@fidal.com
02 40 14 26 64 / 06 28 57 91 86



OUR TALENTS ▪ YOUR BUSINESS

Fidal Nantes
6 impasse Serge Reggiani
44814 Saint-Herblain
02 10 14 26 00

www.fidal.com



Twitter : @Fidal_LoireOcéan



LinkedIn : Fidal Val de Loire Océan