

Faire soi-même des travaux immobiliers : l'imputation de la TVA n'est plus systématiquement requise

Un assujetti qui effectue lui-même des travaux immobiliers n'est en principe plus tenu de se facturer la TVA y afférente. Ce type d'opérations n'est plus automatiquement assimilé à une prestation de services à titre onéreux.

Pourquoi la TVA est-elle due ?

Lorsqu'un assujetti extrait un bien meuble de son entreprise pour ses besoins privés ou pour ceux d'un membre de son personnel ou s'il l'affecte, plus généralement, à des fins étrangères à son activité économique, il est question de prélèvement. Dans ce cas, il est en réalité considéré comme consommateur final. C'est la raison pour laquelle pareille opération est assimilée à une livraison. L'assujetti est dès lors redevable de la TVA y afférente.

Cette règle vaut également lorsqu'un assujetti utilise un bien meuble de son entreprise pour ses besoins privés.

Quid des travaux immobiliers ?

La notion de travail immobilier englobe plusieurs types d'opérations : construction, transformation, finition, aménagement, réparation, entretien, nettoyage et démolition de bâtiments.

L'assujetti n'est désormais plus redevable de la TVA sur les travaux immobiliers effectués par lui-même (ou par son personnel) pour son activité économique. La TVA reste toutefois due lorsque l'exécution des travaux par un tiers ne lui ouvrirait pas droit à la déduction complète de la TVA. Cette règle est en réalité logique. L'obligation pour l'assujetti de se facturer la TVA qu'il pourrait déduire ultérieurement génère en effet une importante surcharge administrative.

Cette nouvelle règle est d'application depuis le 16 décembre 2017. Jusqu'alors, le code TVA disposait qu'un assujetti qui effectuait un travail immobilier pour les besoins de son activité économique se fournissait en réalité un service à lui-même et devait donc se facturer la TVA. Comme ce principe était contraire aux règles européennes (directive TVA), il a fallu adapter la loi. Le fisc accepte même que les nouvelles règles soient appliquées rétroactivement.

Concrètement, s'il apparaît lors d'un contrôle qu'un assujetti a effectué un travail immobilier avant le 16 décembre 2017, mais n'a pas versé la TVA y afférente, celle-ci ne sera par conséquent plus réclamée. Le fisc confirme cette position dans une circulaire.

Exemples

Un boulanger acquiert un ancien immeuble et réalise lui-même les travaux de transformation. À la fin des travaux, il y établit sa boulangerie. S'il avait confié l'exécution des travaux à un entrepreneur, il aurait pu déduire la TVA acquittée : le boulanger ne doit pas se facturer la TVA.

Un agent immobilier acquiert un bien en vue de le louer (location immobilière exonérée). Il y effectue lui-même des travaux. S'il avait confié l'exécution des travaux à un entrepreneur, il n'aurait pas pu déduire la TVA acquittée dès lors que le bien est affecté à une opération exonérée : l'agent immobilier doit se facturer la TVA due sur les travaux.