

Monaco, le 30 novembre 2011.

Communiqué

OBJET : Note d'information relative au régime fiscal applicable aux opérations immobilières

Deux Ordonnances Souveraines n° 2.723 du 27 avril 2010 (Art. 1^{er}) et n° 3.105 du 26 janvier 2011 (Art 1^{er} et 2) ont transposé dans le Code des Taxes, les dispositions françaises issues de la loi de finances rectificative pour 2010 relatives à la T.V.A. sur les opérations immobilières.

Se référant aux mesures de tempérament que la loi française précitée a introduites de manière concomitante en matière d'enregistrement, les opérateurs de la place ont souhaité être informés du traitement fiscal qui, désormais, s'applique à la réalisation des opérations de construction immobilière ou d'achats de biens immobiliers en vue de leur revente ultérieure, en soulignant tout particulièrement les effets négatifs qu'emporterait l'absence de mesures équivalentes en Principauté.

Aussi, ai-je l'honneur de porter à votre connaissance les dispositions arrêtées par le Gouvernement, soucieux d'assurer aux professionnels une efficacité optimale dans l'exercice de leur activité. Je vous remercie d'avance de bien vouloir relayer ces dispositions à l'ensemble de vos confrères ou de vos membres.

Il s'agit :

- d'une part, des précisions relatives au champ d'application respectif de la T.V.A. et des droits de mutation en matière d'opérations immobilières ;
- d'autre part, des mesures de tolérance administrative qui, sous certaines conditions, sont apparues devoir être envisagées.

1. L'application des textes : précisions relatives au champ d'application respectif de la T.V.A. et des droits de mutation en matière d'opérations immobilières.

La réforme du régime de la T.V.A. applicable aux opérations immobilières conduit à apporter les précisions suivantes en matière de droits d'enregistrement.

- Les opérations exonérées du droit de mutation à titre onéreux en application des dispositions de l'article 1er de la loi n° 842 en date du 1^{er} mars 1968, doivent s'entendre de celles qui sont désormais imposables de plein droit à la T.V.A. sur le prix total. Ces opérations demeurent toutefois assujetties au droit proportionnel de transcription au taux de 1% (article 29-4° de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée).

Sont visées à ce titre :

- les cessions de terrain à bâtir réalisées par un assujetti à la T.V.A. et imposées sur le prix total ;
- les mutations d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans soumises de plein droit à la T.V.A. sur le prix total, réalisées :
 - soit par un assujetti, quel que soit le nombre de mutations de même nature qui interviennent au cours de cette période,
 - soit par un non assujetti lorsque celui-ci a acquis l'immeuble comme immeuble à construire (V.E.F.A.).
- Les autres opérations portant sur des immeubles (à savoir, notamment, les opérations exonérées de T.V.A. avec possibilité d'option ainsi que les opérations imposées à la T.V.A. sur la marge), rendent exigibles le droit proportionnel de mutation, sauf lorsque l'acquéreur qui dispose de la qualité d'assujetti à la T.V.A. a souscrit, soit un engagement de revendre le bien immobilier concerné, soit un engagement de construire. Dans ces situations, le droit de transcription est exigible au droit fixe de 10 € (article 29-1° de la loi n° 580 du 29 juillet 1953 modifiée).

Par ailleurs, il est précisé que le fait générateur de la T.V.A. se produit au moment de la livraison du bien, c'est à dire au transfert du pouvoir de disposer d'un bien comme un propriétaire (paragraphe a du 1 de l'article 40 du Code des Taxes), indépendamment du fait qu'un acte ait été ou non établi et présenté à la formalité de l'enregistrement.

En règle générale, la taxe est exigible lors de la réalisation du fait générateur.

Toutefois, pour les livraisons d'immeubles à construire, la taxe est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux (a bis du 2 de l'article 40 du Code des Taxes).

En cas de dation en paiement, dès lors que la livraison des locaux remis en dation relève d'un contrat portant sur un immeuble à construire, l'exigibilité de la taxe due à ce titre intervient à la livraison du terrain qui en constitue la contrepartie.

2. Les mesures de tolérance administrative et leur contrepartie.

2.1 - Opérations d'achats de biens immobiliers en vue de leur revente ultérieure.

En matière de T.V.A., le nouveau régime applicable aux opérations immobilières a pour effet de replacer le traitement fiscal desdites opérations dans le droit commun tel que défini par la Directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006.

Ainsi, le régime fiscal applicable à de telles opérations (T.V.A. et droits d'enregistrement) diffère t-il selon la qualité d'assujetti ou de non-assujetti à la T.V.A. de celui qui les réalise.

Il en résulte que la dispense du paiement des droits de mutation à titre onéreux visée par les dispositions de la loi n° 1.044 du 8 juillet 1982 (opérations faites par les « marchands de biens ») ne peut désormais être sollicitée, sous réserve d'un engagement de revendre dans un délai de 4 ans, que par un professionnel assujetti à la T.V.A. agissant, à ce titre, dans le cadre d'une véritable activité économique.

Concernant la réalisation de l'engagement de revendre, l'article 1^{er} – 3° de la loi n° 1.044 du 8 juillet 1982 fixe un délai de 4 ans.

La réglementation française a porté ce même délai de 4 à 5 ans (Loi de finances rectificative pour 2010, n° 2010-237 du 9 mars 2010).

Sauf à méconnaître les dispositions précitées de l'article 1^{er} – 3° de la loi n° 1.044 du 8 juillet 1982, il ne peut être envisagé de proroger de manière générale et systématique le délai légal de 4 ans imparti aux personnes concernées pour procéder à l'opération de revente.

Cela étant, les assujettis qui, à l'échéance du délai légal de 4 ans, seraient en capacité de justifier de l'existence d'une transaction immobilière en cours ou imminente (exemple : signature d'un compromis) pourront solliciter auprès du Directeur des services fiscaux une prorogation de ce délai.

La demande de prorogation devra être formulée avant l'échéance du délai légal de 4 ans, par pli recommandé avec accusé de réception postal. Elle devra s'accompagner de l'ensemble des pièces permettant d'en apprécier le bien-fondé.

Le délai complémentaire qui serait accordé en vue de finaliser une opération de vente ne pourra, en aucun cas, excéder une durée de 12 mois.

2.2 - Professionnels assujettis à la T.V.A. ayant souscrit un engagement de revendre ou un engagement de construire – substitution des engagements.

La réglementation applicable en Principauté en matière d'enregistrement aménage un régime de faveur applicable aux professionnels qui souscrivent :

- soit un engagement de revendre en application des dispositions de la loi n° 1044 du 8 juillet 1982 précitée ;
- soit un engagement de construire sur le fondement des dispositions de la loi n° 842 du 1^{er} mars 1968 précitée.

En vue d'offrir aux professionnels de la place des mesures d'assouplissement équivalentes à celles actuellement en vigueur dans le pays voisin, la faculté de procéder à une substitution des engagements de construire ou de revendre leur sera désormais ouverte.

Les assujettis souhaitant s'en prévaloir devront toutefois satisfaire aux formalités suivantes :

➤ *Substitution d'un engagement de construire à un engagement de revendre*

La demande de substitution devra nécessairement :

- parvenir à la Direction des services fiscaux avant l'échéance légale de l'engagement initial de revendre (soit 4 ans) ;
- être effectuée par pli recommandé avec accusé de réception postal ;
- faire référence à la date et au numéro d'enregistrement et de publication de l'acte comportant l'engagement initial de revendre.

Cette demande devra également :

- être fondée sur un dossier de permis de construire conforme aux règles d'urbanisme ;
- préciser l'objet et la consistance des travaux prévus, l'étendue du nouvel engagement (totalité ou partie du bien sur lequel portait l'engagement initial de revendre) ainsi que le montant des droits dont l'exonération sera alors subordonnée à son exécution ;

Cette faculté permettra à l'assujetti concerné de disposer d'un nouveau délai de 4 ans, éventuellement prorogeable (dernier alinéa de l'article 2 de la loi n° 842 du 1^{er} mars 1968), pour réaliser les travaux de construction ou céder le bien à un tiers qui accepterait de reprendre son engagement de construire.

➤ *Substitution d'un engagement de revendre à un engagement de construire*

Afin de respecter les prescriptions de la loi n° 1044 du 8 juillet 1982 précitée, la demande de substitution devra parvenir à la Direction des services fiscaux dans la limite d'un délai de 4 années à compter de la date à laquelle l'engagement initial de construire a été souscrit par l'acquéreur assujetti (ou par le premier acquéreur en cas de mutations successives réalisées entre assujettis à la T.V.A.).

Cette demande de substitution devra être dûment motivée et justifiée par des éléments probants et vérifiables. Elle sera obligatoirement effectuée par pli recommandé avec accusé de réception postal et faire référence à la date et au numéro d'enregistrement et de publication de l'acte comportant l'engagement initial de construire.

Elle devra également préciser l'objet et la consistance des travaux auxquels le demandeur a renoncé ainsi que la valeur de l'acquisition d'origine dont l'exonération était jusque là subordonnée à la réalisation de la construction en cause.

Cette faculté permettra à l'assujetti de procéder à la revente du bien dans un délai de 4 ans à compter de la date à laquelle il avait antérieurement souscrit un engagement de construire.

2.3 - Mesures destinées à éviter les effets d'un cumul d'imposition au titre des droits d'enregistrement et de la T.V.A.

En raison des évolutions de la réglementation fiscale applicable aux opérations de nature immobilière, une superposition d'impositions est désormais susceptible de se produire dans le cas où un professionnel après avoir acquis un bien immobilier taxé au droit proportionnel de mutation à titre onéreux décide, postérieurement à cette acquisition, d'entreprendre des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf.

Dans le cadre du régime fiscal antérieur, une telle opération qui s'apparente à une acquisition de terrain à bâtir, rendait exigible la T.V.A. auprès de l'acquéreur sous déduction, en application d'une mesure de tolérance administrative, du droit proportionnel de mutation initialement acquitté par ce dernier au moment de l'achat du bien immobilier.

En raison de la révision des règles de T.V.A. applicables aux opérations portant sur des terrains à bâtir, l'imputation des droits de mutation initialement supportés par l'acquéreur ne peut plus, désormais, être opérée selon les modalités antérieures.

Dans un souci d'équité fiscale, l'assujetti qui se trouverait placé dans cette situation pourra solliciter l'imputation des droits de mutations initialement acquittés sur la TVA exigible au titre de la livraison à soi-même de l'immeuble construit voire, le cas échéant, des ventes de biens immobiliers neufs réalisées (y compris les ventes en l'état futur d'achèvement).
L'excédent éventuel de droits de mutation ne sera pas restituable.

Cette mesure de tempérament a pour effet de replacer l'assujetti dans la situation qui aurait été la sienne en cas de souscription de l'engagement de construire dans l'acte d'acquisition des biens immobiliers concernés.

Dès lors, il lui appartiendra de souscrire un engagement de construire fondée sur un dossier de permis de construire conforme aux règles d'urbanisme.

Cet engagement devra être adressé à la Direction des services fiscaux par lettre recommandée avec accusé de réception postal dans un délai de 4 ans suivant la date d'acquisition des biens immobiliers. Le cas échéant, ce délai pourra être prorogé selon les mêmes prescriptions que celles énoncées au dernier alinéa de l'article 2 de la loi n° 842 du 1^{er} mars 1968.

Sous réserve qu'une véritable opération de remembrement foncier ait été initiée et que la preuve en soit apportée à la Direction des Services Fiscaux, ce délai ne sera pas opposé pour les opérations en cours à la date de diffusion de la présente note.

Cette demande devra préciser l'objet et la consistance des travaux prévus, l'étendue de l'engagement de construire (mention des biens immobiliers concernés par l'opération de construction) ainsi que le montant des droits initialement acquittés dont l'imputation est sollicitée (référence à la date, au numéro d'enregistrement et à la publication de l'acte d'acquisition).

*
* *

Les mesures de tolérance administrative exposées aux points 2.1, 2.2 et 2.3 traduisent l'intérêt bien compris que le Gouvernement Princier accorde aux préoccupations exprimées par les professionnels du secteur de l'immobilier.

Dans le souci de concilier les avantages qui leur sont ainsi consentis avec les exigences de stabilité budgétaire, il serait hautement apprécié que les professionnels concernés qui souhaiteraient se prévaloir des mesures susvisées, dans le cadre d'une opération de construction ou de rénovation, différent, dans la plus large mesure, toute demande en restitution des éventuels crédits de T.V.A. dans l'attente de l'achèvement définitif des travaux.

Le Directeur,

Antoine DINKEL