

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°37 , 12 Septembre 2008, 1280

Réflexions autour de la vente d'immeuble à rénover (VIR)

Etude rédigée par : Thierry Delesalle, notaire à Paris

Vente d'immeuble

La vente d'immeuble à rénover ne connaît pas encore son décret d'application, que la pratique notariale est déjà confrontée à de multiples questions tant sur son champ d'application et les frontières incertaines avec sa grande sœur – la VEFA, que sur son régime fiscal, surtout quand la rénovation est réalisée à la fois par le renovateur et son acquéreur, comme c'est souvent le cas en particulier dans la vente du plateau à aménager.

1. - Les pouvoirs publics souhaitent reconstruire la ville sur la ville, notamment pour des raisons de développement durable^{Note 1}. Cela suppose bien évidemment que les collectivités locales suivent cette tendance – ce qui ne sera peut-être pas le cas, à moins que de mesures contraignantes les y incitant, résultant des lois issues du Grenelle de l'Environnement^{Note 2}.

2. - Le déficit abyssal de besoin en logements qui s'est creusé depuis de nombreuses années pour atteindre, d'après les spécialistes, un million (sur les trente millions existants) et le besoin futur annoncé de 500 000 logements supplémentaires par an, devrait aboutir à un nouveau consensus écologique : il faut densifier nos villes, notamment en surélevant les immeubles et en multipliant les transformations d'immobilier tertiaire en logements. Force est de constater que préalablement à ce consensus, l'État a déjà mis en place la réglementation applicable à la rénovation immobilière, souhaitée à plusieurs reprises par le Notariat^{Note 3}.

3. - La vente d'immeuble à rénover – la VIR – a été consacrée par la loi du 13 juillet 2006, et même si nous attendons toujours son décret d'application^{Note 4}, les opérateurs, à l'écoute de leurs conseils, en appliquent déjà les principes, codifiés sous les articles L. 261-1 à L. 262-11 du Code de la construction et de l'habitation. Il faut espérer que ce décret éclairera les praticiens sur toutes les zones d'ombre de la VIR, et notamment son champ d'application : où s'arrête la VIR et où commence la VEFA ?

4. - L'administration fiscale n'est pas en reste, et a essayé de clarifier le régime fiscal applicable, par voies législative (*L. fin. rect. pour 2005, n°2005-1720, 30 déc. 2005, art. 88 ayant modifié l'article 257-7° du CGI*) et réglementaire (*D. n°2006-1002, 10 août 2006*), dans un premier temps, puis par deux instructions^{Note 5} et^{Note 6} plusieurs rescrits^{Note 7}, et enfin une réponse au Cridon de Paris^{Note 8}. Il semblerait que tous ces textes permettent aux praticiens de la VIR, à défaut d'être complètement rassurés, d'au moins y voir plus clair et notamment sur le régime fiscal applicable aux mutations du bien immobilier, qu'il s'agisse de la VIR ou de la revente du bien acquis en VIR. Plusieurs hypothèses peuvent se présenter en pratique, pour lesquelles les questions-réponses peuvent se résumer ainsi, de manière graduelle.

1. Le renovateur réalise l'intégralité des travaux et vend un bien immobilier achevé

5. - Dans cette solution, le praticien doit se poser les deux questions suivantes :

- la quantité et la qualité des travaux^{Note 9}, assimilent-ils la rénovation à une reconstruction ?
- le renovateur souhaite-t-il recevoir une partie du prix avant la livraison du bien immobilier ?

• Si la réponse est positive pour les deux questions, le doute n'est pas permis, et il faut appliquer la réglementation de la VEFA, ainsi que le régime fiscal de la TVA immobilière, tant lors de l'acquisition par le rénovateur, que lors de la vente du bien avant qu'il ne soit achevé par le rénovateur, le bien ne sortant du champ d'application de la TVA que cinq ans après son achèvement. Jusqu'ici, tout semble simple, à partir du moment où l'ampleur des travaux impose à l'évidence l'assimilation à la VEFA. • Si la réponse n'est positive qu'à la première question, nous sommes en présence d'une vente d'immeuble existant et achevé, où s'appliqueront les garanties des articles 1792 et suivants du Code civil. Fiscalement, nous serons toujours sous le régime de la TVA immobilière, à l'instar de la situation précédente. • Si la réponse n'est positive qu'à la seconde question, nous sommes dans le champ d'application de la VIR, avec toute sa batterie de règles^{Note 10}. En revanche, si la quantité ou la qualité des travaux ne concourent pas à la production d'un immeuble neuf, au sens de l'article 257-7° du Code général des impôts et de l'instruction du 8 décembre 2006 susvisée, tant l'acquisition de l'immeuble par le rénovateur, que sa revente seront soumis aux droits d'enregistrement, au taux en vigueur lors de la mutation. Mais là encore, les praticiens ne sont pas à l'abri du doute : comment savoir si la rénovation correspond ou non à la production d'un immeuble neuf ? L'architecte en charge de l'opération paraît bien sûr l'homme de la situation et pourra attester que les travaux, en fonction des critères résultant de l'article 257-7° du CGI, excluent ou non l'application de la TVA immobilière aux mutations du bien immobilier ; et, si l'architecte ne peut se prononcer, tant l'opération est à la frontière des deux régimes, il est toujours possible de poser la question à l'administration fiscale par un rescrit, comme cela se faisait auparavant.

2. Le rénovateur réalise une partie des travaux et vend le bien immobilier avant son achèvement

6. - Également dans cette situation, le praticien doit se poser les deux questions suivantes :

- la quantité et la qualité des travaux réalisés tant par le rénovateur que l'acquéreur assimilent-ils la rénovation à une reconstruction ?
- le rénovateur souhaite-t-il recevoir une partie du prix avant la livraison du bien immobilier inachevé ?

• Si la réponse est positive pour les deux questions, nous appliquons ici encore le nouveau régime de la VIR, puisque le rénovateur n'aura pas terminé les travaux qu'il s'engage à réaliser lors de la vente du bien immobilier, même s'il s'agit de travaux à effectuer dans les parties communes de l'immeuble. Fiscalement, plusieurs hypothèses peuvent ici aussi se présenter aux différentes étapes de la rénovation : • Lors de l'acquisition de l'immeuble par le rénovateur, il faut connaître précisément l'ampleur des travaux qu'il va réaliser, ainsi que ceux qu'il va laisser faire par son ou ses sous-acquéreurs, de manière à déterminer le régime fiscal, le tout pouvant être corroboré par une attestation de l'architecte de l'opération, ou un rescrit fiscal :

- si les travaux que le rénovateur va réaliser SEUL, avant la revente, correspondent à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-7° du CGI, l'acquisition sera placée dans le champ d'application de la TVA immobilière, l'immeuble n'en sortant que 5 ans après son achèvement ; Celui-ci dépendant des travaux effectués par le ou les sous-acquéreurs, il faudra veiller à garder la preuve du ou des achèvements, conforme aux dispositions de l'article 258 de l'annexe II au CGI^{Note 11} ; il peut en effet exister un décalage important entre les achèvements des locaux d'un même immeuble, et l'administration fiscale peut retenir plusieurs dates^{Note 12}, ce qui aura pour conséquence une sortie progressive de l'immeuble du champ d'application de la TVA immobilière ;
- si les travaux que le rénovateur va réaliser SEUL, avant la revente, ne correspondent pas à la production d'un immeuble neuf, au sens de l'article 257-7° du CGI, l'acquisition de l'immeuble sera conclue sous le régime fiscal des marchands de biens, des achats pour revente dans les 4 ans, conformément à l'article 1115 du CGI, actuellement au taux de 0,715 %.^{Note 13}.

• Lors de la revente du bien immobilier par le rénovateur avant l'achèvement du local, si les travaux réalisés par lui ne correspondent pas à la production d'un immeuble neuf, trois situations peuvent se présenter :

- le bien immobilier n'est pas un logement, mais est destiné à un usage autre qu'habitation : s'agissant d'un immeuble inachevé, la revente entrera dans le champ d'application de la TVA immobilière, conformément aux dispositions de l'article 257-7° du CGI ; cette solution est identique, qu'il s'agisse d'un immeuble entier ou d'un lot de copropriété ;
 - le bien immobilier, *quel que soit son usage*, est revendu à une personne morale : ici encore, s'agissant d'un immeuble inachevé, la revente entrera dans le champ d'application de la TVA immobilière ; même si cette solution peut paraître excessive, surtout s'agissant d'un lot de copropriété, il faut alerter les clients sur les conséquences fiscales entraînées par le choix d'une SCI pour l'achat de ce type de bien^{Note 14} ;
 - le bien immobilier est destiné à usage d'habitation et revendu à une personne physique : la revente reste assujettie aux droits d'enregistrement.
- Après l'achèvement des travaux par l'acquéreur, ayant rendu le bien habitable ou utilisable, le sort fiscal réservé à la deuxième revente du bien dans nos trois situations évoquées ci-dessus sera le suivant :
 - les deux premières situations qui viennent d'être évoquées ne posent pas de difficultés particulières, puisque le bien étant entré dans le champ d'application de la TVA immobilière, soit en raison de son usage, soit en raison de la qualité de l'acquéreur – personne morale –, il en sortira cinq ans après l'achèvement : si la deuxième revente s'effectue avant ou après ces cinq ans, la mutation sera assujettie à la TVA ou aux droits d'enregistrement ;
 - en revanche, la question est beaucoup plus délicate s'il s'agit de la revente du logement achevé par la personne physique : le fait que les travaux de rénovation (correspondant à la production d'un immeuble neuf) soient réalisés en partie par le rénovateur et en partie par l'acquéreur – personne physique – ne place-t-il pas le bien dans le champ d'application de la TVA immobilière ? Ce qui devrait avoir pour conséquence de soumettre la deuxième revente à la TVA, si elle intervient dans les cinq ans de son achèvement, comme toute première mutation d'immeuble neuf, ainsi qu'il a été envisagé ci-dessus.

En pratique, cela gèlerait toutes les reventes de logements de ce type pendant cinq ans, puisque le vendeur – personne physique – redevable de la TVA, ne pourrait déduire comme TVA payée en amont que celle afférente à ses propres travaux, généralement au taux réduit de 5,5 %. L'administration fiscale semble faire en la matière preuve de pragmatisme, puisqu'à cette question épineuse posée par le Cridon de Paris, elle adopte une analyse identique à celle retenue en matière de taux réduit :

Au cas particulier, pour la détermination du caractère neuf ou non de l'immeuble cédé, seuls les travaux effectués par le vendeur doivent être pris en compte.

Il s'ensuit que la vente de l'immeuble ne peut être placée dans le champ de la TVA puisqu'il ressort des éléments communiqués que les travaux réalisés par le vendeur ne concourent pas à la livraison d'un immeuble neuf^{Note 15}.

La deuxième revente sera donc assujettie aux droits d'enregistrement, même si elle intervient avant les cinq ans de l'achèvement.

Les praticiens de la VIR devront pour le moment se contenter de cette réponse, même s'il serait beaucoup plus rassurant d'obtenir une confirmation de cette position par une nouvelle instruction ou une réponse ministérielle.

- Si la réponse n'est positive qu'à la première question, il n'y a pas de raison de se placer sous le nouveau régime de la VIR^{Note 16}, mais la cession n'intervient qu'une fois les travaux du rénovateur terminés tant en parties privatives que communes.

Il en serait bien sûr tout autrement si, malgré les apparences, les travaux d'achèvement devant être effectués par l'acquéreur sont en réalité réalisés par une entreprise contrôlée par le rénovateur...

Les solutions fiscales sont, quant à elles identiques à celles qui viennent d'être évoquées *supra*.

• Si la réponse n'est positive qu'à la deuxième question, la mutation doit se soumettre aux nouvelles règles de la VIR^{Note 17}, car bien qu'il ne s'agisse pas d'une rénovation lourde assimilable à la production d'un immeuble neuf, le simple fait que le rénovateur vende l'immeuble, alors qu'il lui reste à réaliser des travaux (ne serait-ce que la pose d'un lavabo) après la mutation, placera celle-ci sous cette réglementation dont on attend encore le décret d'application.

Au point de vue fiscal, dans cette dernière hypothèse, puisque les travaux réalisés par le rénovateur et son acquéreur n'assimilent pas la rénovation à une reconstruction, en fonction des critères résultant de l'article 257-7° du CGI, l'immeuble ne rentre pas dans le champ d'application de la TVA dès l'instant où l'immeuble est destiné à un usage d'habitation et que l'acquéreur est une personne physique.

En revanche, ainsi qu'il a été vu *supra*, si la destination du bien est à usage autre qu'habitation ou si l'acquéreur est une personne morale, et puisque nous sommes en présence d'une cession d'un immeuble inachevé, cette dernière sera assujettie à la TVA immobilière.

7. - Cette étude n'a pas la prétention d'avoir envisagé tous les cas que nous allons rencontrer en pratique ; elle n'a qu'un seul but, aider les praticiens dans les seuls cas évoqués ci-dessus et pouvant se résumer dans le tableau ci-après :

		Régime civil de la vente	Régime fiscal
Immeuble achevé par le rénovateur	Rénovation lourde et paiements avant livraison	VEFA	TVA
	Rénovation lourde et vente après achèvement	a.1792 et suivants	TVA
	Rénovation légère et paiements avant livraison	VIR	Droits d'enregistrement
Immeuble achevé par le rénovateur et l'acquéreur	Rénovation lourde et paiements avant livraison	VIR	TVA
	Rénovation lourde et paiement du prix à la livraison	a.1792 et suivants	ou
	Rénovation légère et paiements avant livraison	VIR	Droits d'enregistrement selon les critères d'usage et de qualité de l'acquéreur

Note 1 Les rapports résultant du Grenelle de l'Environnement, dont le rapport du Comité animé par Me Philippe Pelletier concernant les immeubles existants, préconisent, entre autre, de densifier les villes.

Note 2 Souvenons-nous de la suppression du certificat d'urbanisme de l'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme par la loi SRU du 13 décembre 2000 permettant cette densification, qui a fait l'objet peu après d'un retour en arrière (à la demande des maires, fortement représentés au Sénat), par le vote de la loi du 2 juillet 2003 permettant aux collectivités locales de contrôler à nouveau les droits à construire en cas de division de terrain.

Note 3 2e proposition de la 1re commission du 93e Congrès des notaires (Strasbourg 1997) et 5e proposition de la 2e commission du 99e Congrès des notaires (Deauville 2003).

Note 4 À l'heure où sont écrites ces lignes, le décret serait près à être signé dans les prochains jours.

Note 5 *Instr. 8 déc. 2006* : *BOI 8 A-1-06* définissant des critères objectifs aux travaux effectués sur des immeubles existants, concourant à la production d'un immeuble neuf.

Note 6 *Instr. 8 déc. 2006* : *BOI 3 C-7-06* commentant les mesures applicables en matière de taux réduit sur les travaux dans les locaux d'habitation ; *JCP N 2006, n°50, act. 715*.

Note 7 *Res. n°2007/34 ; 2007/35 ; 2007/36 ; 2007/37 (TCA), 9 oct. 2007* : *JCP N, n°42, act. 656*.

Note 8 *Réponse individuelle de la Direction de la Législation Fiscale, 22 avr. 2008*.

Note 9 Le décret d'application de la VIR doit nous donner des précisions sur les frontières entre la VIR et la VEFA, en se reportant aux dispositions de l'article R. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 257-1° du CGI : la VIR disparaîtrait au profit de la VEFA, si les travaux rendent à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations ;
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- soit la majorité de la consistance des façades, hors ravalement ;
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés dans l'instruction du 8 décembre 2006 susvisée.

Note 10 Garantie extrinsèque d'achèvement – Garantie éventuellement des constructeurs des articles 1792 et suivants du Code civil – Assurances obligatoires (Responsabilité civile professionnelle – Construction selon la nature des travaux) – Garantie des vices et défauts apparents – Descriptif des travaux – Délai de réalisation – Plan coté de l'immeuble – Ventilation du prix tenant compte des travaux restant à réaliser.

Note 11 Question de fait puisqu'il s'agit de déterminer la date à laquelle les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies, même en cas d'occupation partielle des locaux.

Note 12 *TGI Metz 31 mars 1971* ; *Rép. min. n°18875* : *JO Sén at Q 25 mars 1976, p. 321* ; *BOI 8 A-12-76*.

Note 13 Rappelons qu'il est bien sûr éventuellement possible, pour les opérations complexes, de déterminer ultérieurement de manière précise, la ventilation du prix d'acquisition soumis aux deux régimes fiscaux de marchand de biens et de constructeur par un acte complémentaire à l'acquisition : *Cl. Guillot, Acquisition de terrain à bâtir par un marchand de biens : Pourquoi l'engagement de construire est-il préférable à l'engagement de revendre ?* : *BIM 2/03*.

Note 14 *Instr. 3 C-7-06, préc. note (6), § 184*.

Note 15 *V. supra note (8)*.

Note 16 *V. supra note (10)*.

Note 17 *V. supra note (10)*.