



**D**irection  
des **S**ervices  
**F**iscaux

# La TGC et les opérations immobilières

Rendez vous l'éco CCI – 7 mars 2017

# Introduction

- **Aujourd'hui, la « fiscalité cachée » (taxes à l'importation + TSS) représente 8 à 10 % du coût de construction d'un immeuble quelle que soit son utilisation :**
  - Pour les besoins d'une activité économique
  - Pour une consommation finale (acquisition d'un logement ou constitution d'un patrimoine immobilier)
- **Les précédents projets de taxe de type TVA exonéraient les opérations soumises aux droits de mutation :**
  - les immeubles auraient continué de supporter une fiscalité cachée importante (d'autant plus que le taux sur les travaux immobiliers aurait été élevé)
- **La TVA offre :**
  - L'opportunité d'introduire de la neutralité pour les entreprises
  - La possibilité de taxer en tant que tel un poste de consommation important des ménages : le logement ou la constitution d'un patrimoine immobilier

# Points de vigilance et objectifs

- **Ne pas renchérir l'acquisition de logements**
  - Maintenir une fiscalité très réduite (voire nulle) sur le logement social
  - Une charge fiscale au plus équivalente aux taxes cachées pour les autres logements
- **Cibler la seule consommation finale d'immeubles pour éviter les rémanences de taxe**
- **Respecter les équilibres budgétaires entre les collectivités :**
  - les centimes additionnels aux droits de mutation sont affectés aux collectivités
  - la TGC est affectée en partie à des tiers, puis au budget de répartition pour le reste : seul le montant qui leur revient en application de la clef de répartition est destiné aux collectivités
- **Respecter l'équilibre des projets en cours qui vont traverser plusieurs régimes fiscaux différents.** Cela conduit à distinguer des régimes différents dans le temps .
  - un « régime de croisière »
  - Des mesures transitoires

**I – Le régime « de croisière »  
Permis de construire ou de  
lotir au-delà du 1<sup>er</sup> juillet 2018**

# Champ d'application

Les livraisons de biens immeubles relèvent du droit commun : il n'y a pas de « TGC immobilière » mais une TGC appliquée aux opérations immobilières.

**Les livraisons d'immeubles réalisées par un assujetti agissant en tant que tel sont donc des opérations imposables à la TGC**

**NB** : les travaux réalisés pour le compte d'un maître d'ouvrage, réalisés en application d'un contrat d'entreprise, ne donnent pas lieu à une livraison d'immeuble mais à des prestations de travaux immobiliers :

- Contrat de construction de maisons individuelles
- Travaux de construction sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée

- Sont néanmoins exonérées :
  - ❑ **Les livraisons d'immeubles bâtis intervenant au-delà du 31/12 de la troisième année suivant l'achèvement (Art.Lp.488 § 1)**
    - mais une option est possible
  - ❑ **Les livraisons de terrains nus qui ne sont pas des terrains à bâtir (Art.Lp.488 § 2) :**
    - TAB = Terrains situés dans une zone constructible en application des documents d'urbanisme

- A contrario, sont donc **taxées de plein droit** les livraisons ....
  - ❑ d'immeubles bâtis « neufs » : intervenant avant le 31/12/N+3 de l'année de leur achèvement
  - ❑ d'immeubles à construire (VEFA) dès lors qu'elles interviennent avant l'achèvement et donc nécessairement avant le 31/12/N+3 de l'achèvement
  - ❑ de terrains à bâtir
- ... réalisées **par un assujetti agissant en tant que tel** : aménageurs, lotisseurs, promoteur, marchands de biens,...

## L'option pour la taxation des immeubles bâtis intervenant au-delà du 31/12/N+3 de l'achèvement

- **Intérêt de l'exercice d'une telle option : assurer la neutralité de la taxe lorsque l'acquéreur assujetti affecte le bien à un usage ouvrant droit à déduction**
  - Que la cession intervient dans le délai de régularisation (cas d'un immeuble immobilisé par un assujetti) : cessions « interentreprises »
  - Ou que l' « acheteur-revendeur » (marchand de biens) engage des travaux de rénovation grevés de TGC
- **A défaut d'option :**
  - Dans le premier cas le cédant est redevable d'une régularisation par vingtièmes dont le montant se répercute dans le prix sans TGC (« taxe cachée »)
  - Dans le deuxième cas, la TGC grevant les travaux sera répercutée dans le prix de vente
- **L'option doit être formulée dans l'acte de vente**

## Exemple 1 : option cession interentreprises

Une entreprise A fait construire son siège social achevé en 2020 pour un montant de 300 M XPF HTGC et 18 M XPF de TGC à 6 %

En 2029, elle cède ce bien à l'entreprise B qui va y installer son siège son tour. On répute que, compte tenu du marché immobilier des dix dernières années la valeur de l'immeuble est inchangée

□ 1<sup>ère</sup> hypothèse : pas d'option, le montant de la régularisation sera de 10/20<sup>ème</sup> de la taxe déduite initialement, soit 9 M XPF

- Cette régularisation constitue une charge augmentative du prix de vente qui s'établit donc à 309 M XPF sans TGC
- B enregistre le bien à son actif pour sa valeur d'achat de 309 M XPF

□ 2<sup>ème</sup> hypothèse : option de A :

- La cession est soumise à la TGC pour un montant de 318 M XPF TGC comprise
- B enregistre le bien à son actif pour un montant de 300 M XPF et déduit la TGC de 18 M XPF

**Sans l'option de A, B aurait supporté une taxe cachée de 9 M XPF grevant le montant de son investissement. L'option permet de rétablir la neutralité de la taxe**

- **Le logement social : 3 à 6 de l'article Lp.488**

- Exonération des livraisons de terrains à bâtir ou d'immeubles bâtis au bénéficiaire de l'agrément pour la réalisation d'une opération sociale au sens de la réglementation provinciale
- Exonération des travaux de construction des immeubles
- Livraisons d'immeubles neufs dans le cadre d'un programme d'accession sociale à la propriété.

• **Les opérations de défiscalisation métropolitaine de logements**

**sociaux :**

- ❑ Exonération des livraisons que l'opérateur agréé réalise au profit des véhicules de portage métropolitains
- ❑ Exonération des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée que l'opérateur agréé délivre aux véhicules de portage
- ❑ Exonération des travaux immobiliers de viabilisation, lotissement, construction de l'habitat social réalisés pour le compte de l'opérateur agréé ou du véhicule de portage
- ❑ Exonération du crédit bail pendant la durée de portage
- ❑ Rétrocession exonérée car immeuble achevé depuis plus de 3 ans et aucun intérêt à l'option, l'exploitant ne pouvant déduire la taxe (car location à usage d'habitation)

- **A contrario pour les opérations « mixtes »**, dans la proportion des logements non sociaux dans l'opération :
  - ❑ Cession avec la TGC du terrain à bâtir sur lequel va être réalisée l'opération
  - ❑ Soumission à la TGC des travaux immobiliers fournis par les prestataires intervenant dans la construction
  - ❑ Soumission à la TGC des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée réalisées pour la structure de portage
  - ❑ Exonération de la location à l'exploitant pendant la phase de portage s'agissant d'immeubles à usage d'habitation
  - ❑ Rétrocession sans TGC à l'issue car immeuble achevé depuis plus de 3 ans et aucun intérêt à l'option pour l'exploitant
- **La structure de portage supporte donc des rémanences de TGC sur les différents postes qui y sont soumis et le financement doit intégrer cet aspect**
  - ❑ Les rémanences de TGC devraient toutefois être comparables au montant actuel de la TSS pesant sur l'opération

# Exonérations « localisées »

- **Les livraisons réalisées dans certaines zones délimitées géographiquement :**
  - ❑ Les livraisons de terrains à bâtir dans les zones faisant l'objet d'une convention d'aménagement avec une personne publique (ZAC notamment) Art. Lp 488 § 9
    - ❑ Exonération en amont des travaux d'aménagement pour éviter le décaissement de taxe par l'aménageur ou le titulaire du contrat
- **Les livraisons de terrains à bâtir et d'immeubles bâtis dans le périmètre d'une ZODEP dès l'entrée en vigueur de la marche à blanc : favoriser le rééquilibrage par des régimes fiscaux particuliers conformément à la délibération n° 194 du 5 mars 2012**
  - ❑ Exonération en amont des travaux d'aménagement des terrains et des travaux de construction des immeubles bâtis pour éviter les décaissements de trésorerie par le lotisseur ou le constructeur intervenant dans le périmètre

- **Les livraisons de TAB aux primo-accédant (11 de l'art. Lp 488)**

# Les travaux immobiliers

- **Les travaux immobiliers réalisés par un assujetti agissant en tant que tel constituent des prestations de services imposables**
  - ❑ Définition : les travaux immobiliers se caractérisent par la réalisation de prestations de services et la fourniture de biens
    - Travaux de construction immobilière :
      - Travaux des différents corps de métiers intervenant dans la construction d'un immeuble (terrassement, gros œuvre, maçonnerie, plomberie, électricité, menuiserie, revêtement de sol, ...
      - Travaux publics : constructions de routes, ponts,...
    - Travaux d'équipement des immeubles : Distinction entre travaux immobiliers et livraisons de biens assorties de prestations de services
      - Travaux consistant dans l'installation d'un équipement qui perd son caractère mobilier
  - ❑ Importance de la qualification de l'opération : taux différents

## Le taux « spécifique »

- **Aujourd'hui une opération de construction supporte**
  - Les taxes à l'importation sur les matériaux mis en œuvre qui ne sont pas d'origine locale
  - La TSS sur les travaux immobiliers
  - On estime le montant de ces taxes à environ 8 % du coût de la construction
- **Mais ce coût de construction n'intègre pas :**
  - la valeur de l'assiette foncière de la construction : 20 % en moyenne de la valeur de l'immeuble (plus avec certaines localisations)
  - ni la marge du promoteur : 12 % en moyenne

- L'application du taux normal (aux alentours de 11 % dans les premières simulations) se solderait par une **augmentation du prix d'un immeuble neuf** difficilement compatible avec l'objectif de baisse des prix, deux pistes possibles pour atténuer l'impact :
  - La suppression des droits d'enregistrement (part territoriale de 4 %) mais problème d'imputation budgétaire
  - Un taux de TGC spécifique dont le niveau serait fixé aux alentours de 6 % et permettant d'assurer l'équilibre par rapport à la situation actuelle (Art. R 505 CI issu de la délibération sur les taux de TGC)
- Taux applicable, sauf dispositions particulières de taux réduit ou zéro (cf.ci après) :
  - Aux livraisons de TAB,
  - Aux livraisons d'immeubles neufs (bâtis ou à construire)
  - Aux travaux de construction de maisons individuelles
  - Aux travaux immobiliers
    - Dans le cadre des régimes transitoires en application de la délibération du 19 octobre 2016
    - Au-delà de ce cadre en application de l'arrêté du 17 janvier 2017

# Le taux réduit

- **Pour favoriser l'accession à la propriété des primo accédant**
  - ❑ Les livraisons d'immeubles neufs (bâtis ou à bâtir) à des primo-accédant ( § 24 art.3 arrêté 17/01/17)
  - ❑ Travaux de construction de maisons individuelles à des primo accédant ( § 17 art.4 arrêté du 17/01/17)
  - ❑ Combiné au taux zéro sur les livraisons de terrains à bâtir (cf ci dessous), il crée les conditions d'une baisse du prix des premières acquisitions immobilières

**Régime très favorable qui devrait toutefois, à terme, être limité à certains seuils d'acquisition pour éviter les effets d'aubaine d'accédant disposant de moyens importants.**

- **Les travaux de rénovation, transformation et aménagements dans les logements**

## Les « taux Zéro »

- **Ils résultent de la lecture combinée des art. :**
  - ❑ Lp.488 prévoyant des exonérations en matière immobilière
  - ❑ Et Lp.501-2 prévoyant la possibilité de déduire la taxe en amont de ces opérations exonérées.
- **Le logement social : 3 à 6 de l'article Lp.488**
  - ❑ Les opérations exonérées en matière de logement social ouvrent droit à déduction
    - Livraisons d'immeubles à un opérateur agréé dans des conditions lui permettant de bénéficier d'une exonération de droits de mutation
    - Défiscalisation métropolitaine :
      - Livraisons que l'opérateur agréé réalise au profit des véhicules de portage métropolitains
      - Prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée que l'opérateur agréé délivre aux véhicules de portage
    - Travaux immobiliers de viabilisation, lotissement, construction de l'habitat social réalisés pour le compte de l'opérateur agréé ou du véhicule de portage

**La construction de logements sociaux est totalement déchargée de TGC**

- **Les livraisons de TAB aux primo-accédants (11 de l'art. Lp 488)** résultant d'une opération de lotissement ayant fait l'objet d'un permis de lotir postérieur au 30 juin 2018. Les mesures transitoires (cf ci-dessous) permettant d'assurer le statu quo jusqu'à là.
- **Les livraisons réalisées dans certaines zones délimitées géographiquement :**
  - ❑ Les livraisons de terrains à bâtir dans les zones faisant l'objet d'une convention d'aménagement avec une personne publique (ZAC notamment) Art. Lp 488 § 9
    - Et les travaux d'aménagement en amont exonérés pour éviter le décaissement de taxe par l'aménageur ou le titulaire du contrat
  - ❑ Les livraisons de terrains à bâtir et d'immeubles bâtis dans le périmètre d'une ZODEP dès l'entrée en vigueur de la marche à blanc : favoriser le rééquilibrage par des régimes fiscaux particuliers conformément à la délibération n° 194 du 5 mars 2012
    - Et les travaux d'aménagement des terrains et des travaux de construction des immeubles bâtis pour éviter les décaissements de trésorerie par le lotisseur ou le constructeur intervenant dans le périmètre

# Base d'imposition

- **Le principe** : pour les livraisons d'immeubles, le prix stipulé dans l'acte
- **Les exceptions** :
  - ❑ La valeur vénale si elle est supérieure au prix stipulé dans l'acte : idem droits d'enregistrement, pour prévenir les « dessous de table ».
  - ❑ La marge pour les marchands de bien sous certaines conditions (Lp.499-1):
    - le bien a été acquis pour être revendu (avec engagement de revente souscrit pour bénéficier des droits d'enregistrement réduits dans les conditions de l'article Lp.278.I-2)
    - il n'a pas été soumis à la TGC lors de son acquisition à l'acheteur revendeur
    - et, s'agissant d'immeubles achevés depuis plus de trois ans, une option a été formulée par l'assujetti revendeur

**L'assujetti qui achète pour le revendre un immeuble neuf supporte de la TGC sur son acquisition et le revend donc avec de la TGC sur le prix total**

- ❑ de plein droit si la revente intervient avant le 31/12/N+3 de l'achèvement
- ❑ sur option si la revente intervient au-delà du 31/12/N+3, (à défaut d'option régularisation par 20<sup>ème</sup> de la TGC déduite lors de l'acquisition).

# Fait générateur et exigibilité

- Les livraisons d'immeubles font l'objet d'un fait générateur spécifique : **la date de l'acte transcrivant la mutation** (Art.Lp.500)
- L'exigibilité est divisée en deux modalités (Art.Lp.500-1):
  - ❑ En principe : au moment de la réalisation du fait générateur
  - ❑ Exception : au moment de l'encaissement des différentes échéances pour les livraisons d'immeubles à construire (VEFA):
    - L'acte est signé avant le démarrage des travaux : une exigibilité au moment de l'acte conduirait le promoteur à faire une avance de trésorerie importante
    - Le fait générateur permet de « bloquer » le taux applicable à l'opération :
      - en cas de changement de taux pendant la construction, pas de modification de la fiscalité applicable et de renchérissement du prix pour l'accédant ou de diminution de marge pour le promoteur

- **Les travaux immobiliers** constituant des prestations de services, tant ceux qui sont fournis à un promoteur que ceux qui sont délivrés à un particulier pour la construction de sa maison individuelle sont soumis aux règles de droit commun en matière de services :
  - Fait générateur à la réalisation
  - Exigibilité à l'encaissement

## **II - Les mesures transitoires**

## La nécessité d'assurer l'équilibre économique des opérations

- Le contexte spécifique des opérations immobilières :
  - ❑ Les opérations d'aménagement ou de promotion immobilière se déroulent sur le long terme (plusieurs années)
  - ❑ L'équilibre économique d'une opération s'établit longtemps avant le début des travaux
  - ❑ Elles sont susceptibles de se dérouler sur trois périodes ayant chacune une fiscalité différente :
    - fiscalité actuelle,
    - marche à blanc (Fiscalité actuelle + TGC à taux marginal)
    - et régime de croisière (TGC seule sans les taxes à l'import et la TSS)
- L'objectif des mesures transitoires est de respecter au mieux l'équilibre économique des opérations en créant les conditions pour une stabilité de la charge fiscale sur les opérations
- Deux régimes spécifiques ont été créés par la loi du pays et le projet de délibération (dès lors que certaines dispositions permettant d'assurer l'équilibre sont à rechercher dans la soumission à un taux particulier)

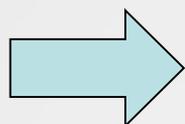
## Les opérations initiées avant l'entrée en vigueur de la taxe

- Opérations éligibles :

- Livraisons d'immeubles bâtis en exécution d'un permis de construire obtenu avant le 1<sup>er</sup> avril 2017

- Livraisons de TAB en exécution d'un permis de lotir obtenu avant le 1<sup>er</sup> avril 2017

- Livraisons exonérées de TGC y compris si elles interviennent au-delà du 1<sup>er</sup> avril 2017 ( § 12 de l'article Lp.488)



**Pas de déduction de la TGC en amont**

- **Adaptations pour maintenir le niveau de « taxes cachées »**
  - Exonération de TGC à taux marginal**
    - Pour les travaux de construction d'immeubles
    - Pour les travaux d'aménagement des TAB
    - Réalisés pendant la marche à blanc
  
  - Travaux dont le fait générateur est postérieur à la marche à blanc :**
    - taux d'équilibre (charge fiscale équivalente au montant cumulé des taxes supprimées)
    - Prévus par la délibération (art R 505 CI c. du 3.)

- **L'application du taux marginal ...**

- Livraisons d'immeubles neufs (5. art. R 505 b) résultant d'un permis de construire obtenu entre le 1<sup>er</sup> avril 2017 et le 30 juin 2018 (sauf ZODEP et logement social) y compris si cession au-delà du 1<sup>er</sup> juillet 2018

- Au taux normal de 0,5 %
- Au taux réduit de 0,25 % pour les primo accédant

- Livraisons de TAB (5. art. R 505 a) résultant d'un permis de lotir obtenu entre le 1<sup>er</sup> avril 2017 et le 30 juin 2018 (sauf ZAC, ZODEP et logement social) y compris si cession au-delà du 1<sup>er</sup> juillet 2018

- Au taux normal de 0,5 %
- Au taux réduit de 0,25 % pour les primo accédant

- Travaux de construction de maisons individuelles (6. art. R 505) (contrats signés pendant la marche à blanc ayant date certaine) et quelle que soit la date de réalisation des travaux
  
- ... Combinée à une exclusion du droit à déduction (art. Lp 501-3)
  
- Et à une application du taux spécifique sur les travaux d'amont intervenant après le 1<sup>er</sup> juillet 2018

# **III - Les locations d'immeubles**

## Les locations à usage d'habitation

- **Exonération de plein droit sans faculté d'option (Art.Lp.488 § 15)**
  - Les bailleurs (particuliers, organismes de logement sociaux) qui louent des biens immobiliers ont la qualité d'assujetti.
    - Le fait de tirer de l'exploitation d'un bien des recettes ayant un caractère de permanence constitue une activité économique (Art.Lp.478 3<sup>ème</sup> alinéa).
    - Ces propriétaires réalisent des prestations de services à titre habituel et onéreux mais elles n'ouvrent pas droit à déduction (pas d'obligations déclaratives).
  - Aucune déduction en amont : utilité du taux zéro sur la construction des logements sociaux qui permet d'éviter les rémanences de taxe pour les bailleurs sociaux.
- **Exception du logement meublé assorti de prestations para-hôtelières**
  - Pour éviter une concurrence déloyale avec le secteur de l'hôtellerie traditionnelle
  - Sont taxées de plein droit les locations à usage d'habitation assorties de 3 des 4 services suivants : petit déjeuner, fourniture du linge de maison, ménage, accueil personnalisé

- **Locations d'immeubles nus** : sans les moyens d'exploitation (équipements et mobiliers)

- Exonération (art.Lp.488 point 15)
- Option possible

Exemple : Une société foncière fait construire un immeuble à usage de bureaux qu'elle entend louer. L'immeuble lui est livré pour un montant de 150 M XPF HT par le promoteur, soit 16,5 M XPF de TGC

Si la location intervient au profit d'une entreprise qui affecte le bien à la réalisation d'opérations ouvrant droit à déduction. Le preneur aura intérêt à ce que le bail soit soumis à la TGC de sorte que le bailleur ne lui répercute pas le montant de la TGC dans les loyers exonérés sous la forme de TGC cachée. La TGC facturée sur les loyers en cas d'option étant déductible pour le preneur.

- **Locations d'immeubles équipés** : (avec les équipements et mobiliers nécessaires à l'exploitation) soumission de la location à la TGC de plein droit