



# Projet d'adaptation de la pratique LTVA

---

## Thème : Limite d'exonération (faillite)

Info TVA 26 concernant le secteur Offices des poursuites et des faillites

### Remarque :

Projet du 02.05.2024 avant la prise de position de l'organe consultatif.

Les textes de la pratique en vigueur se trouvent sous les liens ci-dessous :

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/ITS/26/4-4.4>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/ITS/26/5-5.2>

### Abréviations et acronymes

***Modification de la pratique à la suite de l'examen d'un nouvel état de fait de l'AFC.***

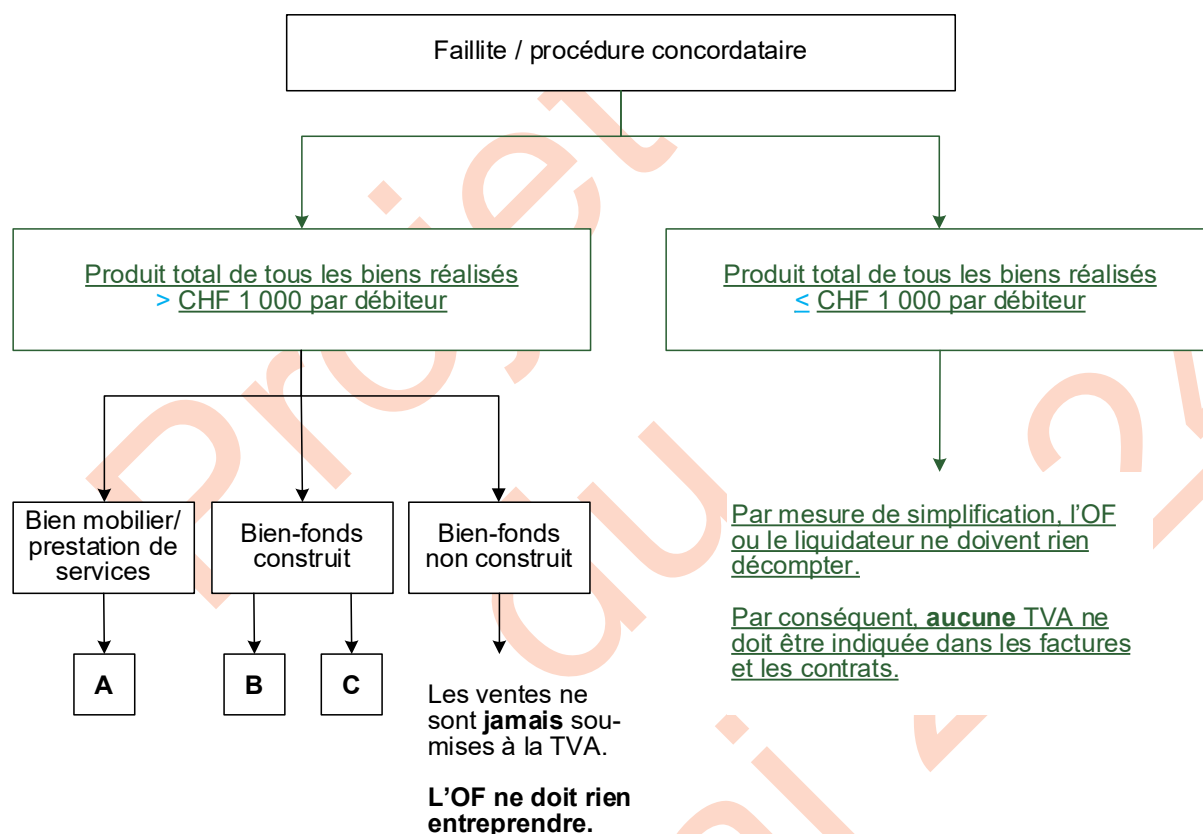
Pour plus de clarté, les nouveaux textes sont signalés en vert et soulignés. Les textes supprimés ~~sont signalés en rouge et biffés~~.

# Info TVA 26 concernant le secteur Offices des poursuites et des faillites

## 4.4 Que faut-il décompter?

Durant la procédure de faillite ou de sursis concordataire, le décompte de TVA s'établit selon les dispositions de la LTVA. Le débiteur assujetti peut déduire l'impôt préalable effectivement payé aux fournisseurs des prestations, pour autant que ces prestations soient utilisées dans le cadre d'activités entrepreneuriales donnant droit à la déduction de l'impôt préalable.

Lorsque la procédure de déclaration décrite au [ch. 2](#) n'est pas applicable, il y a lieu de procéder comme suit.



Lorsque la créance qu'un débiteur assujetti à la TVA détient vis-à-vis d'un tiers est recouvrée, la TVA est aussi encaissée. Les montants de TVA échéant dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée constituent des frais de réalisation ([art. 89, al. 6, LTVA](#)). Les montants d'impôt encaissés doivent donc être versés à l'AFC avant la répartition du reste du produit entre les créanciers.

À ce sujet, il y a lieu de prendre connaissance des exemples ci-dessous.

### **Lettre A : vente d'un bien mobilier ou fourniture de prestations de services**


La créance fiscale résultant de la réalisation de biens naît lors de l'adjudication aux enchères au plus fort enchérisseur ou lors de la vente de gré à gré ([art. 3, let. c, LTVA](#)). La TVA au taux déterminant (taux d'impôt légal ou taux de la dette fiscale nette) est comprise dans le produit réalisé. Elle fait partie des frais de réalisation ([art. 89, al. 6, LTVA](#)).

Est réputée prestation de services au sens de l'[art. 3, let. e, LTVA](#) toute prestation qui ne constitue pas une livraison ; il y a prestation de services en particulier lorsque des valeurs ou des droits immatériels sont cédés.

## Lettre B : location ou affermage d'immeubles (locaux)

Si l'assujetti, en mentionnant clairement l'impôt dans la facture ou en déclarant les prestations à la fois sous le chiffre 200 et sous le chiffre 205 de son décompte TVA, a opté pour l'imposition de la location ou de l'affermage ([art. 22 LTVA](#)), la TVA contenue dans le loyer constitue une partie des frais de réalisation ([art. 89, al. 6, LTVA](#)). L'option pour l'imposition de la location ou de l'affermage d'immeubles (locaux) n'est pas possible, conformément à l'[art. 22, al. 2, let. b, LTVA](#), lorsque le locataire ou le fermier utilise ces locaux exclusivement à des fins d'habitation.

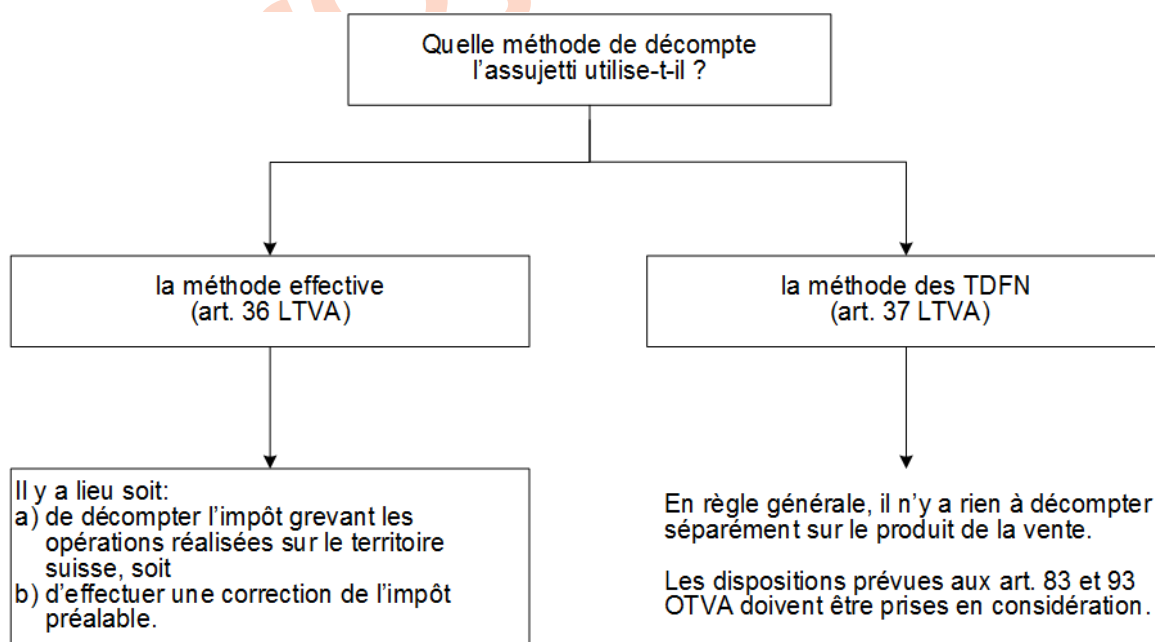
L'office des poursuites, les commissaires ou les liquidateurs doivent vérifier s'il y a imposition par option au moyen des documents commerciaux (en particulier les factures et le décompte TVA). Le produit total des revenus locatifs doit être déclaré dans le **formulaire n° 533** ([ch. 5.2](#)).

 L'[Info TVA Objet de l'impôt](#) contient des informations sur les principes et les conditions pour l'exercice de l'option.

## Lettre C : vente d'immeubles ou de parties d'immeubles

La vente d'immeubles ou de parties d'immeubles est en général exclue du champ de l'impôt ([art. 21, al. 2, ch. 20, LTVA](#)).

Il y a lieu au préalable de déterminer si le débiteur établit ses décomptes TVA selon la méthode effective ou selon la méthode des taux de la dette fiscale nette.



 [art. 36](#) et [37 LTVA](#), et [art. 83](#) et [93 OTVA](#).

Lorsque le décompte TVA est établi selon la méthode effective, il est possible d'opter (ce qui n'est pas le cas avec la méthode des taux de la dette fiscale nette) pour l'imposition volontaire (option) des chiffres d'affaires provenant de la vente d'immeubles (sans la valeur du sol).

L'option pour l'imposition de la vente d'un immeuble n'est toutefois pas possible, conformément à l'[art. 22, al. 2, let. b, LTVA](#), lorsque l'acquéreur utilise l'objet exclusivement à des fins d'habitation ([ch. 4.4, lettre B](#)).

Le décompte de TVA doit être établi comme suit :

- a) Impôt grevant les opérations réalisées sur le territoire suisse :  
S'il a été opté pour l'imposition de la vente, la contre-prestation, sans la valeur du sol, est soumise à la TVA au taux normal. La créance fiscale naît lors de l'adjudication aux enchères au plus fort enchérisseur ou lors de la vente de gré à gré. La TVA est comprise dans le produit de la vente. La TVA à valoir sur le prix de vente de l'immeuble (bâtiment), sans la valeur du sol, constitue une partie des frais de réalisation ([art. 89, al. 6, LTVA](#)).
- b) Correction de la déduction de l'impôt préalable :  
S'il n'a pas été opté pour l'imposition de la vente, il convient de procéder, le cas échéant, à une correction de la déduction de l'impôt préalable ([art. 31 LTVA](#)). Les corrections de la déduction de l'impôt préalable constituent aussi des frais de réalisation ([art. 89, al. 6, LTVA](#)).

☞ Pour de plus amples informations sur la valeur du sol, veuillez consulter les explications de l'[Info TVA concernant le secteur Industrie du bâtiment](#) ou l'[Info TVA concernant le secteur Administration, location et vente d'immeubles](#).

☞ L'[Info TVA Objet de l'impôt](#) contient des informations sur les principes et les conditions pour l'exercice de l'option.

**Modification d'une pratique actuelle à la suite de l'examen de la pratique par l'AFC**  
(date de publication : xx.xx.202x ; concernant l'applicabilité temporelle, ☞ [Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

## 5.2 Formulaire n° 533: décompte de liquidation (attention : le formulaire sera remplacé)

À quoi devez-vous faire attention lorsque vous remplissez le décompte de liquidation?

Afin de garantir un traitement correct et efficace du décompte de liquidation, nous vous prions d'observer les recommandations suivantes :

- le décompte de liquidation ~~doit également être envoyé si aucun montant n'est à déclarer~~ doit être remis seulement si le produit total de tous les biens réalisés dépasse la limite de 1 000 francs par débiteur ;
- seules les prestations facturées après la date d'ouverture de la faillite doivent être déclarées dans le décompte de liquidation ;
- les postes débiteurs non encore encaissés (débiteurs ouverts) chez un débiteur qui établit ses décomptes selon les contre-prestations reçues doivent également être décomptés dans le dernier décompte TVA précédant la faillite (par ex. si la faillite a été ouverte le ~~12.01.2018~~ 12.07.2024, la facture datée du ~~11.01.2018~~ 11.07.2024 doit être déclarée dans le décompte du ~~premier~~ troisième trimestre ~~2018~~ 2024) ;
- ~~le chiffre d'affaires provenant de factures qui ont été établies et encaissées après l'ouverture de la faillite doit être décompté dans le décompte de liquidation (par ex. la facture du 13.01.2018~~ 13.07.2024 doit être déclarée dans le décompte de liquidation) ;
- ~~chaque vente doit être décomptée, même si le produit de toutes les ventes est inférieur à 1 000 francs;~~
- la compensation avec un avoir vaut également contre-prestation imposable. Le montant est ainsi soldé.  
*Exemple:*  
*une personne en faillite est redevable d'une dette de 11 000 francs à son bailleur. Ce*

dernier annonce à l'office des faillites la compensation de la dette avec la retenue (dépôt) de garantie sur les meubles (valeur des meubles : 8 000 francs). Dans cet exemple, le montant de 8 000 francs admis en compensation doit être déclaré dans le décompte de liquidation.

**Décompte de liquidation**  
**Date de l'ouverture de la faillite:**  
**N° TVA:**  
**AFC-ID:**

**Veillez noter:** Le décompte de liquidation doit dans tous les cas être remis dûment signé, même si aucun montant n'est à déclarer.

| Chiffre  | Chiffres d'affaires CHF | Chiffres d'affaires CHF |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 200  |                         |                         |
| 205  |                         |                         |
| <b>Déductions:</b>   |                         |                         |
| 220  |                         |                         |
| 221 +  |                         |                         |
| 225 +  |                         |                         |
| 230 +  |                         |                         |
| 235 +  |                         |                         |
| 280 +  |                         | Total ch. 220 à 280     |
|  |                         | 289                     |
| <b>Total du chiffre d'affaires imposable</b> (ch. 200 moins ch. 289) | 299                     |                         |

**II. CALCUL DE L'IMPÔT**

| Taux  | Prestations CHF dès le 01.01.2018 | Impôt CHF / ct. dès le 01.01.2018 | Prestations CHF jusqu'au 31.12.2017 | Impôt CHF / ct. jusqu'au 31.12.2017 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Normal  | 302                               | 7,7%                              | 301                                 | 8,0%                                |
| Réduit  | 312                               | 2,5%                              | 311                                 | 2,5%                                |
| Spécial pour l'hébergement  | 342                               | 3,7%                              | 341                                 | 3,8%                                |
| Impôt sur les acquisitions  | 382                               |                                   | 381                                 |                                     |
| <b>Total de l'impôt dû</b> (ch. 301 à 382)  |                                   |                                   |                                     | 399                                 |
| Impôt préalable grevant les coûts en matériel et en prestations de services   | 400                               |                                   |                                     |                                     |
| Impôt préalable grevant les investissements et autres charges d'exploitation  | 405 +                             |                                   |                                     |                                     |
| Corrections de l'impôt préalable: double affectation (art. 30), prestations à soi-même (art. 31)  | 415 -                             |                                   |                                     |                                     |
| Réductions de la déduction de l'impôt préalable: prestations n'étant pas considérées comme des contre-prestations, comme subventions, taxes touristiques, etc. (art. 33, al. 2) | 420 -                             |                                   |                                     | Total ch. 400 à 420                 |
|   |                                   |                                   |                                     | 479                                 |
| <b>Montant à payer</b>  | 500                               |                                   |                                     |                                     |
| <b>Solde en faveur de l'assujetti</b>   | 510 =                             |                                   |                                     |                                     |

**III. AUTRES MOUVEMENTS DE FONDS (art. 18, al. 2)**

|  |     |
|--|-----|
| Subventions, taxes touristiques perçues par les offices du tourisme, contributions aux établissements d'élimination des déchets et d'approvisionnement en eau (let. a à c) | 900 |
| Les dons, les dividendes, les dédommagements, etc. (let. d à l)  | 910 |

Le/la soussigné(e) confirme l'exactitude de ses déclarations:  
 Date: \_\_\_\_\_ Signature valable \_\_\_\_\_ Personne de contact: nom, no. tél. \_\_\_\_\_

MWST-0532 / V.1.3.0 / fd3303

**Modification d'une pratique actuelle à la suite de l'examen de la pratique par l'AFC** (date de publication : xx.xx.202x ; concernant l'applicabilité temporelle, [Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).