



Projet d'adaptation de la pratique LTVA

Thème : Frais de déconstruction et d'assainissement des sols

Infos TVA concernant les secteurs 04 Industrie du bâtiment et 17 Administration, location et vente d'immeubles

Remarque :

Avant-projet du 27.06.2024 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/04/8-8.4-8.4.1-8.4.1.2>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/ITS/04/8-8.4-8.4.2-8.4.2.2>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/ITS/04/10>

<https://www.gate.estv.admin.ch/mwst-webpublikationen/public/ITS/17/1-1.3>

Abréviations et acronymes

Modification et précision de la pratique sur la base, entre autres, des arrêts du Tribunal fédéral 2C 166/2016 du 27 octobre 2017 et 2C 876/2020 du 13 septembre 2022

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

Info TVA 04 concernant le secteur Industrie du bâtiment

8 Construction et transformation d'immeubles destinés à la vente (délimitation entre livraisons de biens immobiliers exclues du champ de l'impôt et imposables; v. ch. 8.1 à 8.5), ~~ainsi que à la location ou à l'affermage d'immeubles~~ (v. ch. 8.6)

8.4 Conséquences juridiques


8.4.1 Livraisons de biens immobiliers exclues du champ de l'impôt


8.4.1.2 Déduction de l'impôt préalable


Lors de la réalisation ou de la transformation d'un ouvrage et/_ou d'un objet immobilier, l'assujetti peut, dans la mesure où il destine l'ouvrage et/_ou l'objet à une prestation imposable (vente avec exercice de l'option), procéder à la déduction de l'impôt préalable grevant les acquisitions de biens et de prestations de services dès la phase de planification et de construction.


Si, par la suite, l'assujetti n'opte pas ou seulement dans une moindre mesure pour l'imposition de la vente (par rapport à la déduction de l'impôt préalable qu'il a opérée), il doit corriger l'intégralité des montants d'impôt préalable déduits en trop pour la période correspondante (sans amortissement, cf. [art. 69, al. 1, OTVA](#)), puisque les biens et les prestations de services grevés d'impôt préalable sont réputés non utilisés. Aucun intérêt moratoire n'est dû sur les montants d'impôt préalable déduits en trop.

Si, conformément à l'[art. 22, al. 2, LTVA](#), l'**option pour l'imposition de la vente est exclue** ([cf. ch. 8.4.1.1](#)), les **dépenses** consenties pour la réalisation de telles prestations **ne donnent pas droit à la déduction de l'impôt préalable**. Si l'assujetti a néanmoins fait valoir la déduction de l'impôt préalable, il sera alors tenu de la corriger intégralement au moyen d'un décompte rectificatif par période de décompte. Dans ce cas, un intérêt moratoire est dû en sus de l'impôt (~~remboursement~~ paiement de l'impôt préalable déduit précédemment).

 Pour ce qui est de la répartition, ou de l'attribution, de l'impôt préalable (par ex. selon la méthode des trois pots) et de la correction de la déduction de l'impôt préalable en raison de l'utilisation de l'infrastructure, il convient de se référer au [ch. 8.4.3.2](#).

~~Les explications mentionnées dans le présent chiffre s'appliquent de manière analogue aux **coûts de démolition grevés d'impôt préalable** supportés par l'assujetti qui  réalise la nouvelle construction (par ex. démolition d'un ancien immeuble situé sur le bien-fonds) ou la transformation (par ex. pour la démolition partielle de l'ouvrage à transformer).~~

 Pour ce qui est de la déduction de l'impôt préalable en lien avec les frais de démolition et de déconstruction grevés de ce même impôt, il convient de se référer au ch. 8.7.


Modification d'une pratique actuelle suite à 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](#)).

Précision de la pratique ( [Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

8.4.2 Livraisons de biens immobiliers imposables

8.4.2.2 Déduction de l'impôt préalable

Dans ce cas, l'assujetti peut déduire l'impôt préalable grevant les dépenses consenties pour la réalisation ou la transformation d'un ouvrage et/ou d'un objet immobilier.




 Pour ce qui est de la déduction de l'impôt préalable en lien avec les frais de démolition et de déconstruction grevés de ce même impôt, il convient de se référer au ch. 8.7.

8.7 Frais de déconstruction, d'assainissement des sols et de transformation


8.7.1 Remarques préliminaires

Les frais de déconstruction (démolition) comprennent notamment les postes suivants du plan des frais de construction : les frais liés au défrichage, à la démolition, au démontage (transport, taxes de décharge, élimination) et à la sécurisation des installations existantes.

En ce qui concerne le traitement fiscal des dépenses grevées d'impôt préalable en lien avec une déconstruction et une transformation, il faut faire une distinction entre les cas d'application suivants :

- Déconstruction d'un bien immobilier ( ch. 8.7.2)
- Transformation d'un bien immobilier dont l'enveloppe n'est pas conservée ( ch. 8.7.2)
- Transformation d'un bien immobilier dont l'enveloppe est conservée (par ex. évider une construction existante pour transformer une usine en lofts ou un hôtel en appartements ;  ch. 8.7.3)

Le terme transformation utilisé dans ce chapitre ne doit pas être assimilé à la notion de transformation en lien avec le début des travaux décrite aux ch. 8.3.6 et 8.3.7.

 L'Info TVA concernant le secteur Administration, location et vente d'immeubles contient des informations sur le traitement fiscal des travaux de construction réalisés pas le locataire.

La manière dont le bien immobilier est transféré (vente avec ou sans option ou dans le cadre de la procédure de déclaration) n'a aucune incidence sur le droit à la déduction de l'impôt préalable grevant les frais de déconstruction.

Les explications qui suivent s'appliquent de la même manière à la question de la déduction de l'impôt préalable en lien avec les frais grevés d'impôt préalable engendrés par l'assainissement des sols.

8.7.2 Dépenses grevées d'impôt préalable liées à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment

Des frais de déconstruction peuvent résulter de la déconstruction d'un bien immobilier (par ex. démolition totale d'un ancien immeuble encore existant) ou de sa transformation lorsque l'enveloppe n'est pas conservée (par ex. enlèvement d'une partie de l'enveloppe du bâtiment ; désigné ci-après par démolition partielle). Pour déterminer s'il est possible de déduire l'impôt préalable sur les frais de déconstruction supportés grevés de cet impôt, il convient en premier lieu de tenir compte des rapports de propriété à l'objet en question.

8.7.2.1 Démolition totale ou partielle par le propriétaire précédent (avec ou sans transfert de propriété après la démolition totale ou partielle)

Si la déconstruction ou la démolition partielle du bien immobilier est effectuée par le propriétaire précédent, le droit à la déduction de l'impôt préalable en ce qui concerne les frais de déconstruction grevés d'impôt préalable dépend de l'utilisation précédente du bien par son propriétaire. Si, avant sa déconstruction, le bien était utilisé exclusivement ou partiellement à des fins entrepreneuriales donnant droit à la déduction de l'impôt préalable, le propriétaire peut procéder à la déduction intégrale ou partielle de l'impôt préalable sur les frais de déconstruction grevés de cet impôt pour autant que les conditions de l'art. 28 LTVA soient remplies.

Si le propriétaire utilisait le bien exclusivement à des fins ne donnant pas droit à la déduction de l'impôt préalable, il n'a pas le droit de déduire l'impôt préalable grevant les frais de déconstruction.

Est considérée comme utilisation entrepreneuriale précédente la période allant de l'acquisition de l'immeuble jusqu'à sa déconstruction ou sa démolition partielle. Pour le calcul du droit à la déduction de l'impôt préalable sur les frais de déconstruction grevés d'impôt préalable, il est tenu compte au maximum des 20 dernières années précédant la déconstruction ou la démolition partielle. Si, pendant son utilisation entrepreneuriale précédente, l'immeuble a été utilisé à des fins différentes au regard de la TVA (activités donnant droit à la déduction de l'impôt préalable et activités n'y donnant pas droit), le propriétaire peut procéder à une déduction proportionnelle de l'impôt préalable sur les frais de déconstruction grevés d'impôt préalable.

Modification d'une pratique actuelle suite à 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](#)).

8.7.2.2 Démolition totale ou partielle par le nouveau propriétaire

Si un nouveau propriétaire acquiert le bien immobilier et le démolit après l'achat pour construire un nouveau bâtiment après la déconstruction ou procède à une démolition partielle après l'achat, les frais de déconstruction doivent être attribués à la réalisation du nouveau bien. Le droit à la déduction de l'impôt préalable pour les frais de déconstruction grevés d'impôt préalable dépend donc de l'utilisation future de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

Si, à l'avenir, le nouveau propriétaire utilisera le bien exclusivement ou partiellement à des fins entrepreneuriales donnant droit à la déduction de l'impôt préalable, il peut procéder à la déduction intégrale ou partielle de l'impôt préalable sur les frais de déconstruction grevés de cet impôt pour autant que les conditions de l'art. 28 LTVA soient remplies.

Si le nouveau propriétaire utilisera le bien exclusivement à des fins ne donnant pas droit à la déduction de l'impôt préalable, il n'a pas le droit de déduire l'impôt préalable sur les frais de démolition grevés de cet impôt.

Si le nouveau propriétaire achète l'immeuble dans l'intention de le démolir ultérieurement et affecte entre-temps l'immeuble à déconstruire à une utilisation intermédiaire, il faut tenir compte de ce qui suit en ce qui concerne la déduction de l'impôt préalable grevant les frais de déconstruction : si l'utilisation intermédiaire n'est pas considérée comme une activité autonome (les indices qu'une activité n'est pas autonome sont par ex. le changement d'affectation prévu ou déjà intervenu, la reprise de contrats de location ou la conclusion de

contrats de location à durée déterminée jusqu'à la déconstruction), les frais de déconstruction doivent être attribués à la construction du nouvel immeuble et le droit à la déduction de l'impôt préalable sur les frais de déconstruction grevés de cet impôt dépend des intentions du nouveau propriétaire quant à l'utilisation du bien après la déconstruction. C'est en principe à l'assujetti qu'incombe le fardeau de la preuve quant à ses intentions et ces dernières doivent se présenter sous une forme appropriée pour les tiers (par ex. documentation du projet).

Pour les corrections à apporter éventuellement à la déduction de l'impôt préalable en raison d'un changement ultérieur de l'affectation du nouvel immeuble, il y a lieu de consulter les explications relatives aux corrections de la déduction de l'impôt préalable en relation avec la réalisation d'un ouvrage dans l'Info TVA concernant le secteur Administration, location et vente d'immeubles.

- Pour ce qui est de la répartition, ou de l'attribution, de l'impôt préalable (par ex. selon la méthode des trois pots) et de la correction de la déduction de l'impôt préalable en raison de l'utilisation de l'infrastructure, il convient de se référer au ch. 8.4.3.2.

Précision de la pratique ([Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

8.7.3 Dépenses grevées d'impôt préalable liées à la transformation d'un bien immobilier dont l'enveloppe est conservée

8.7.3.1 Transformation par le propriétaire précédente (avec ou sans transfert de propriété après la transformation)

Si, dans le cadre d'une transformation, le propriétaire précédent exécute des travaux de construction lors desquels l'enveloppe du bâtiment existant est conservée (par ex. évidement d'une construction existante en vue de la transformation d'un bâtiment industriel en lofts ou de la transformation d'un hôtel en appartements), la déduction de l'impôt préalable sur les travaux grevés de cet impôt est régie par les règles applicables aux immeubles vacants.

- L'Info TVA concernant le secteur Administration, location et vente d'immeubles contient de plus amples informations.

Précision de la pratique ([Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

8.7.3.2 Transformation par le nouveau propriétaire

Si, dans le cadre d'une transformation, le nouveau propriétaire exécute des travaux de construction lors desquelles l'enveloppe du bâtiment est conservée (par ex. évidement de constructions existantes en vue de la transformation d'un bâtiment industriel en lofts ou de la transformation d'un hôtel en appartements), les explications relatives à la démolition totale ou partielle par le nouveau propriétaire s'appliquent à la déduction de l'impôt préalable sur les travaux de construction grevés de cet impôt ([ch. 8.7.2.2](#)). Dans ces cas, la possibilité de déduire l'impôt préalable dépend de l'utilisation future du bien immobilier par le nouveau propriétaire, peu importe que celui-ci procède à la transformation directement après l'acquisition du bien ou pendant / après une utilisation intermédiaire qui n'est pas considérée comme une activité autonome ([ch. 8.7.2.2](#)).


Précision de la pratique ([Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

10 Valeur du sol

La valeur du sol se réfère au terrain doté de l'équipement de base. L'équipement de base inclut, pour l'essentiel:

- l'installation des conduites, la construction de routes d'accès depuis et jusqu'à la limite des parcelles (en général, sous la forme de contributions routières, contributions à l'infrastructure générale ou de quartier, contributions de plus-value versées aux communes),
- les mensurations cadastrales, les coûts de parcellisation (par ex. honoraires de géomètres, droits de mutation au registre foncier en cas de remaniement ou de fractionnement parcellaire), et
- les coûts de bornage du terrain.

Si l'assujetti n'utilise pas le sol terrain à des fins exclues du champ de l'impôt, il peut, dans le cadre de son activité entrepreneuriale, déduire l'impôt préalable grevant les dépenses liées aux travaux d'équipement de base du terrain ~~—aussi, par exemple, ceux en relation avec la démolition totale ou l'assainissement du sol.~~

 Si les travaux d'équipement de base comprennent aussi des dépenses pour la déconstruction ou l'assainissement du sol, il convient de se référer, en ce qui concerne la possibilité de déduire l'impôt préalable, aux explications données sous le ch. 8.7.

Exemple

L'entreprise générale assujettie Rochat Constructions SA acquiert auprès de Monsieur Marcel Dupont domicilié à Crissier un terrain à bâtir non viabilisé pour 3 millions de francs. Les travaux d'équipement de base (~~l'installation des~~ pose de conduites, la construction de routes d'alimentation et d'évacuation, voies d'accès) d'un montant de 250 000 francs sont effectués par la commune de Crissier. Dans le cadre des travaux d'équipement de base, l'entreprise Rochat Constructions SA doit supporter des frais supplémentaires grevés d'impôt préalable pour les mensurations cadastrales, les coûts de parcellisation, etc., d'un montant de 32 430 francs (TVA à 8,1 % incl.). L'entreprise Rochat Constructions SA vend dans un deuxième temps une moitié du terrain (prestation globale comprenant les travaux d'équipement de base, les mensurations cadastrales, les coûts de parcellisation, etc.) à la société Chapuis Immobiliers SA pour un montant de 1,8 million de francs. Elle utilise la deuxième moitié (y c. les travaux d'équipement de base, les mensurations cadastrales, les coûts de parcellisation, etc.) pour la construction d'un immeuble commercial (destiné à la location).

Traitement fiscal Appréciation fiscale

- Le transfert du terrain à bâtir de Monsieur Marcel Dupont à l'entreprise générale Rochat Constructions SA n'est pas grevé de l'impôt.
- Les prestations fournies par la commune de Crissier pour les travaux d'équipement de base de 250 000 francs constituent pour cette dernière une activité relevant de la puissance publique. Par conséquent, la facturation de la part de la commune de Crissier s'effectue sans TVA.
- Dans un premier temps, l'entreprise générale Rochat Constructions SA peut déduire, dans le cadre de son activité entrepreneuriale, l'impôt préalable grevant les dépenses engagées et grevées d'impôt préalable d'un montant de 32 430 francs. Lors de la revente de la moitié du terrain à bâtir à la société Chapuis Immobiliers SA, l'entreprise Rochat Constructions SA doit cependant effectuer une correction de la déduction de l'impôt préalable. En effet, cette vente, y compris les travaux d'équipement de base, n'est pas soumise à la TVA ([art. 24, al. 6, let. c.](#), en relation avec l'[art. 21, al. 2, ch. 20, LTV](#)).

L'entreprise générale Rochat Constructions SA utilise l'autre moitié du terrain à bâtir pour son activité entrepreneuriale (construction d'un immeuble commercial destiné à la location). Il n'y a pas lieu de procéder à une correction de la déduction de l'impôt

préalable pour cette partie.

Si, au moment des travaux d'équipement de base, l'entreprise générale sait déjà qu'une partie du terrain à bâtir sera revendue, il y a lieu de corriger d'avance et de manière proportionnelle la déduction de l'impôt préalable sur les dépenses engagées.

- Dans le cadre de son activité entrepreneuriale donnant droit à la déduction de l'impôt préalable (par ex. location avec option), l'entreprise générale Rochat Constructions SA a droit à la déduction de l'impôt préalable grevant les dépenses grevées de TVA engagées pour les travaux d'équipement de base de l'immeuble commercial.

Si la valeur du sol est incluse dans le prix forfaitaire d'une construction, elle doit en principe être mentionnée séparément dans les documents de vente (par ex. contrat ou facture). Il peut s'agir d'une simple mention comme ~~par exemple~~:

«_Le prix forfaitaire de 800 000 francs comprend, sans la valeur du sol de 200 000 francs, 8,1 % de TVA sur 600 000 francs._»

Le vendeur a toutefois aussi la possibilité de documenter en détail la valeur du sol au moyen de pièces justificatives et / ou d'enregistrements appropriés.

Modification d'une pratique actuelle suite à 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](#)).

Précision de la pratique ([Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

Info TVA 17 concernant le secteur Administration, location et vente d'immeubles

1 Prestations dans le domaine de l'immobilier

1.3 Terrain


[\(art. 24, al. 6, let. c, LTVA\)](#)

Les explications ci-après concernent le **terrain**, qui peut être équipé ou non, mais n'est pas construit.

Lors de l'aliénation d'un bien immobilier, la part de la contre-prestation afférant à la valeur du sol n'entre pas dans la base de calcul de l'impôt ([art. 24, al. 6, let. c, LTVA](#)). La contre-prestation perçue pour la vente du sol n'est donc pas soumise à l'impôt. Il est néanmoins possible, dans le cadre de l'activité entrepreneuriale, de faire valoir l'impôt préalable versé lors de l'achat du terrain. Il en va de ~~manière identique~~ même de l'impôt préalable sur les coûts relatifs à l'équipement du terrain (équipement brut et / ou de raccordement, travaux de sondage, coûts de parcellisation, frais d'abornement, ~~travaux de démolition, assainissement du sol~~, etc.). ~~Les impôts prépayés dus ne peuvent pas ou ne peuvent que partiellement être déduits dans la mesure où~~ Si, dès l'acquisition du **terrain** ou ultérieurement au moment de son équipement, il est clair ~~que ce terrain qu'il~~ sera utilisé, en partie ou dans sa totalité, pour des constructions destinées à ~~des-la~~ ventes ou à ~~des-la~~ locations exclues **du champ de l'impôt** (non imposables par option) ou ~~affectées à des fins d'habitation~~ l'habitation (en cas de titulaires d'une entreprise individuelle), les impôts prépayés supportés depuis le début des travaux ne peuvent pas être déduits ou seulement proportionnellement.




L'Info TVA concernant le secteur Industrie du bâtiment contient de plus amples informations sur une possible déduction de l'impôt préalable sur les dépenses grevées de cet impôt liées aux travaux de Frais de déconstruction et d'assainissement des sols déconstruction et à l'assainissement du sol.

Si une commune laisse le soin d'effectuer les travaux d'équipement de base d'un terrain à bâtir au propriétaire et que celui-ci charge un tiers de l'exécution de ces travaux, le propriétaire pourra, dans le cadre de son activité entrepreneuriale donnant droit à la déduction de l'impôt préalable, faire valoir la TVA grevant les prestations de l'entreprise tierce à titre ~~de la déduction de l'impôt d'impôt~~ préalable. Cela est également valable si ~~les~~, après la fin des travaux, la propriété des équipements (c.-à-d. les routes, les canalisations), ~~après la fin des travaux, deviennent~~ est transférée gratuitement ~~la propriété de~~ à la commune ( [Info TVA concernant le secteur Collectivités publiques](#)).

Lors de la vente d'un terrain équipé ou non équipé, il est possible d'**indiquer séparément** dans le contrat de vente les frais relatifs à l'équipement du terrain et les frais liés à l'achat initial de ce terrain, et de les **soumettre à l'impôt au taux normal**. Le solde du produit de la vente n'est pas soumis à l'impôt. L'impôt préalable lié à l'achat et à l'équipement du terrain est, dans ce cas, déduit à juste titre. Si cette **distinction n'est pas faite**, la vente du terrain (totalité du produit de la vente) ne doit pas être imposée. Comme les biens et prestations de services grevés de l'impôt préalable sont réputés non ~~affectés à un usage~~ utilisés, tous les impôts préables déduits en relation avec le terrain vendu doivent être intégralement corrigés sans amortissement (voir [art. 69, al. 1, OTVA](#)) et sans intérêt ~~de retard~~ moratoire (prestation à soi-même au sens de l'[art. 31 LTVA](#)). Cette correction s'explique par le fait que le terrain quitte le domaine entrepreneurial. La vente d'un terrain n'est pas une prestation exclue du champ de l'impôt selon l'[art. 21, al. 2, LTVA](#).



Si un immeuble est édifié sur une parcelle constructible (terrain), les dépenses grevées de l'impôt préalable consenties pour l'achat du terrain et pour son équipement sont réputées dépenses d'investissement du bâtiment et ne font plus partie intégrante de la valeur du terrain (pour les répercussions fiscales; ( [ch. 5](#)).

Lors de l'achat ou de la vente d'un terrain, le vendeur (resp. l'acheteur) assujetti peut déduire l'impôt préalable versé sur les frais directement liés à l'achat ou à la vente (annonces, honoraires d'intermédiaire, rédaction des contrats de vente, frais d'amortissement, etc.) dans le cadre de son activité entrepreneuriale.

Lors de la vente d'un terrain, la valeur du sol doit être mentionnée sous chiffres 200 et 280 du décompte TVA.



Les recettes provenant de l'octroi d'un droit de superficie (**rentes de droit de superficie**) ~~devrent~~ doivent être traitées de la même manière que la **valeur du sol** et doivent aussi être ~~également~~ mentionnées sous les chiffres 200 et 280 du décompte TVA (~~voir également~~ v. à ce sujet les [ch. 9.8](#) et [9.9](#)).

Des explications relatives au traitement fiscal de la vente de terrains construits figurent aux [ch. 5.1 à 5.4](#).



Dès le 1^{er} janvier 2010, le dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable est en principe admis sur des dépenses intervenues jusqu'au 31 décembre 2009 en relation avec le sol, telles que des dépenses de démolition totale, d'équipement de base, d'assainissement de sites contaminés, etc. Le dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable peut être effectué sur la valeur résiduelle des montants d'impôt préalable. Vous trouverez des informations complémentaires concernant en particulier les conditions requises au dégrèvement ultérieur de l'impôt préalable, ainsi qu'au sujet du traitement des prestations de services (consommées ou encore utilisables) dans l'[Info TVA Changements d'affectation](#).

Exemple

L'entreprise générale assujettie Müller Engineering SA achète en 2022 au particulier Jean Modèle, domicilié à Köniz, un terrain constructible non équipé pour la somme de 3 millions de francs. Müller Engineering SA supporte des frais supplémentaires (par ex. des honoraires d'avocat) en lien direct avec l'achat de ce terrain constructible pour la somme de 10 770 francs (TVA de 7,7 % incl.). L'équipement brut (pose de conduites d'alimentation et d'évacuation, voies d'accès), d'un montant de 250 000 francs, est réalisé par la [municipalité commune](#) de Köniz. Lors des travaux, Müller Engineering SA doit prendre en charge les dépenses grevées de l'impôt préalable relatives à l'arpentage, la parcellisation, etc., qui se montent à plus de 32 310 francs (TVA de 7,7 % incl.). L'entreprise Müller Engineering SA revend en 2024 la moitié du terrain constructible (prestation globale, y compris c. équipement brut, arpentage et parcellisation, etc.) au prix de 1,8 million de francs à la société Baumann Immeubles SA. Müller Engineering SA supporte, en relation directe avec cette vente, des frais d'un montant de 16 215 francs (TVA de 8,1 % incl.). L'autre moitié du terrain (y c. l'équipement brut, l'arpentage, la parcellisation, etc.) est affectée à l'édification d'un immeuble commercial (en vue de sa location ultérieure avec option).

Appréciation fiscale

- Le particulier Jean Modèle n'est pas tenu de déclarer la vente pour 3 millions de francs du terrain constructible à Müller Engineering SA.
- Les montants d'impôt préalable (~~CHF-770~~ francs) sur les dépenses en frais d'avocat directement liés à l'achat du terrain constructible peuvent, être déduits à ce titre dans le cadre de l'activité entrepreneuriale de Müller Engineering SA donnant droit à la déduction de l'impôt préalable, ~~être déduits à ce titre~~.
- Les prestations d'équipement fournies par la [municipalité commune](#) de Köniz pour la somme de 250 000 francs sont réputées activités relevant de la puissance publique. Par conséquent, la [municipalité commune](#) de Köniz les facture hors TVA.
- Dans le cadre de son activité entrepreneuriale, la société Müller Engineering SA peut, dans un premier temps, déduire l'impôt préalable (~~CHF-2-310~~ 2310 francs) grevant les dépenses supplémentaires de 32 310 francs pour l'arpentage, la parcellisation, etc.
- Lors de la revente pour 1,8 million de francs de la moitié du terrain constructible à la société Baumann Immeubles SA, Müller Engineering SA peut, dans le contrat de vente, mentionner séparément les frais qu'elle a consentis elle-même pour un total de (30 000 francs (au total, TVA excl.) en ce qui concerne pour l'équipement (ici pour un montant de CHF- soit, dans ce cas 15 000 francs plus CHF-1-215 1215 francs de TVA à 8,1 %) et les décompter avec déclarer à l'AFC. La déduction de l'impôt préalable opérée sur la moitié des dépenses grevées de l'impôt est donc justifiée. Si Müller Engineering SA décide d'appliquer l'autre méthode mentionnée sous ce chiffre (c.-à-d. pas de mention séparée dans le contrat de vente), elle devra alors corriger la déduction de l'impôt préalable opérée en 2022 à hauteur de ~~1-155~~ 1155 francs (TVA de 7,7 % sur ~~CHF-15 000~~ francs).
- Les montants d'impôt préalable de ~~1-215~~ 1215 francs sur les frais directement liés à la vente (annonces, honoraires d'intermédiaire, etc.) peuvent être déduits dans le cadre de l'activité entrepreneuriale.

- Le prix de vente de 1,8 million de francs pour la moitié du terrain constructible doit être déclaré sous le chiffre 200 du décompte TVA. Quant à la valeur du ~~se~~terrain de 1 783 845 francs, elle sera mentionnée sous le chiffre 280 et le montant (brut) de 16 215 francs (c.-à-d. TVA de 8,1 % incl.) se rapportant à la refacturation des coûts d'équipement, sera lui déclaré sous le chiffre 303.
- Müller Engineering SA utilise l'autre moitié du terrain constructible pour son activité entrepreneuriale (édification d'un immeuble commercial en vue de la location avec option). Aucune correction de l'impôt préalable n'a lieu dans ce contexte.

Modification d'une pratique actuelle suite à 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](#)).

Précision de la pratique ([Info TVA Pratiques de l'AFC: applicabilité temporelle](#)).

Projet
du
27 juin 2024