

La gestion de la TVA chez les bailleurs sociaux

Contexte :

Les bailleurs sociaux sont assujettis à la TVA, mais exonérés de la taxe sur l'essentiel de leurs recettes. En outre, leurs opérations immobilières sont également dans le champ de la TVA. Le champ des opérations taxables ainsi défini présente des particularités : loyers exonérés, options, règles propres à la TVA immobilière, ...

En outre, les bailleurs sociaux sont soumis à des régimes dérogatoires incitatifs et spécifiques : livraisons à soi-même, taux réduits, régimes particuliers des travaux d'entretien des logements, ...

Par ailleurs, la gestion des droits à déduction est également complexe dans la mesure où les dépenses doivent être affectées aux différentes activités pour savoir si la taxe supportée est déductible ou non et dans quelle proportion.

Les opérateurs peuvent exercer de multiples activités : construction locative et en accession, PSLA, aménagement, acquisition amélioration, opérations mixtes, ...

Ainsi, la gestion de la TVA chez les bailleurs sociaux présente un degré de complexité important. En outre, la gestion fiscale est partagée entre les services comptables/financiers d'une part et les services opérationnels d'autre part. En effet, ces derniers sont souvent détenteurs des informations nécessaires à la définition du régime de TVA applicable à telle ou telle opération.

Il est donc essentiel de bien maîtriser l'ensemble des règles afin de limiter au maximum les risques d'erreur et d'optimiser la gestion de la TVA en saisissant toutes les opportunités offertes par les régimes incitatifs prévus.

Objectifs :

- rappeler les principes fondamentaux de la TVA, la distinction entre la TVA de droit commun et la TVA immobilière
- exposer le nouveau régime des travaux d'entretien des logements
- exposer les règles applicables aux opérations immobilières
- repréciser le régime de TVA des recettes d'exploitation



EDITION – FORMATION

- présenter les règles de gestion des droits à déduction

Déroulement :

La formation sera l'occasion, au-delà de l'exposé des règles de principe, d'échanger sur les conditions de mise en œuvre et de répondre aux questions particulières propres aux bailleurs.

La présentation comprendra des exemples pratiques et le rappel des obligations déclaratives.

Les points critiques relevés au cours des contrôles fiscaux dont nous avons eu connaissance seront évoqués afin de permettre aux participants de bien appréhender les risques réels.

Les démarches d'optimisation seront également exposées.

Public :

Personnels des services comptables et financiers, en charge de la TVA générale, de la TVA sur les opérations immobilières. Personnels des services maîtrise d'ouvrage et patrimoine.

Moyens pédagogiques d'encadrement :

La formation est animée par Guillaume MAROT, avocat fiscaliste spécialisé en fiscalité immobilière et particulièrement dans le secteur du logement social.

L'animation est effectuée sur la base d'un support distribué aux participants (papier et numérique), reprenant les principes et références aux textes. Des exemples concrets viennent illustrer les propos. Les participants peuvent soumettre des questions et cas pratiques (ex. : opération immobilière spécifique).

Suivi de l'exécution de l'action, appréciation des résultats et modalités d'évaluation :

A la fin de chaque thème, les participants sont interrogés pour savoir s'ils ont des remarques, questions, demandes de précisions. Ils sont invités à partager leur expérience (modalités pratiques de mise en œuvre, traitement dans le système d'information, organisation interne, contrôles fiscaux, ...).

Les cas pratiques permettent de vérifier la bonne appropriation des thèmes par les participants.

A la fin de la formation, un échange sur l'ensemble de la session a lieu, permettant des remarques générales sur la forme et le fond.

Les participants seront priés de remettre la fiche d'évaluation écrite.

nòtio

Société par actions simplifiée au capital de 2.000 €

Enregistrée sous le numéro 11 91 07599 91 – cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

2, rue du Général Leclerc - 91540 MENNECY – virginie.viguie@notioformation.fr

808 536 189 RCS EVRY - Code NAF 5814Z - TVA FR 01 808536189

Contenu :

1^{ER} JOUR

**LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DE LA TVA, TVA SUR LES RECETTES
D'EXPLOITATION ET DROITS À DÉDUCTION
RÉGIME DES TRAVAUX SUR LES LOGEMENTS**

1- Rappel des principes de la TVA :

- a. opérations dans et hors du champ de la TVA, opérations taxables de plein droit, exonérées, taxables sur option
- b. droits à déduction des redevables partiels

2- Fiscalité de l'exploitation (TVA de droit commun, taxe sur les salaires)

- a. Régime des loyers
 - i. *Loyers taxables de plein droit, sur option, exonérés*
- b. Les autres recettes
 - i. *Prestations de services,*
 - ii. *Subventions, certificats d'économie d'énergie, recettes diverses*
- c. Droits à déduction de la TVA sur les dépenses
 - i. *Coefficients de déduction des opérations et de la structure*
 - ii. *Secteurs distincts*
 - iii. *Régularisations*
- d. Assujettissement à la taxe sur les salaires

3- Le régime de TVA des travaux

- a. Les taux applicables à la facturation :
 - i. *les travaux de rénovation énergétique en facturation directe à 5,5 % :*
 - 1. natures de travaux éligibles
 - 2. les travaux induits
 - 3. conditions de forme et justifications
 - ii. *Les travaux relevant du taux de 10 %*
 - 1. natures de travaux éligibles
 - 2. le régime des honoraires et prestations de services
 - iii. *Gestion des taux de facturation dans les marchés et contrats*
- b. La livraison à soi-même à 10 % :
 - i. *Les travaux et dépenses éligibles*
 - ii. *Conditions d'imposition, déduction*
 - iii. *Articulation avec le taux appliqué à la commande*

nòtio

Société par actions simplifiée au capital de 2.000 €

Enregistrée sous le numéro 11 91 07599 91 – cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

2, rue du Général Leclerc - 91540 MENNECY – virginie.viguie@notioformation.fr

808 536 189 RCS EVRY - Code NAF 5814Z - TVA FR 01 808536189

c. Régime de TVA des travaux sous-traités :

- i. le champ d'application du nouveau régime d'autoliquidation*
- ii. les conséquences en cas de paiement direct*
- iii. modalités d'entrée en vigueur*

2^{EME} JOUR
TVA IMMOBILIERE

1. Rappel des principes de la fiscalité immobilière

- a. Acquisitions de terrains
- b. Baux à construction et emphytéotiques
- c. Ventes d'immeubles neufs
- d. Mutations d'immeubles anciens
- e. Livraisons à soi-même

2. Application aux opérations des bailleurs sociaux

- a. Logements locatifs
 - i. Livraison à soi-même : assiette, déductions
 - ii. Opérations mixtes – régime des loyers
 - iii. Logements spécifiques (foyers, ...)
 - iv. Achat en VEFA de logements conventionnés
- b. Opérations de démolition/ANRU
 - i. TVA sur les dépenses de démolition
 - ii. Dépenses de résidentialisation
 - iii. Rétrocession de terrains
- c. Accession à la propriété : VEFA, PSLA, BRS
- d. Opérations d'aménagement
 - i. Acquisition des terrains
 - ii. Régime de la TVA sur les dépenses d'aménagement
 - iii. Reventes des terrains
 - iv. Participations, subventions