

983

5 MARS 2019

Note commune N°14/ 2019

Objet : Commentaire des dispositions de l'article 79 de la loi n° 2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019 relatives à la clarification de la fiscalité du secteur de la promotion immobilière.

Annexe : modèle de tableau d'inventaire.

RESUME

L'article 79 de la loi n°2018-56 du 27 décembre 2018 portant loi de finances pour l'année 2019 a prévu :

-le report de la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19% au 1^{er} janvier 2021 au lieu du 1^{er} janvier 2020 et ce pour les opérations de vente des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation réalisées par les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur, ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces immeubles, au profit des personnes physiques ou au profit des promoteurs immobiliers publics.

-l'octroi aux promoteurs immobiliers le droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé leurs stocks à la date du 31 décembre 2017 sans que cette déduction n'aboutisse à la demande de restitution du crédit de la taxe qui n'a pas pu être déduit.

Pour bénéficier de cette mesure, lesdites personnes sont tenues de déposer un inventaire des stocks et un état de la taxe sur la valeur ajoutée y afférente au service fiscal compétent dans un délai maximum ne dépassant pas le 31 mars 2019.

La présente note a pour objet de rappeler la législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018 à ce sujet et de commenter les nouvelles dispositions dans ce cadre.

I. La législation fiscale en vigueur jusqu'au 31 décembre 2018

L'article 44 de la loi de finances pour l'année 2018 a prévu la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée des opérations de vente des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation réalisées par les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur, ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces immeubles au profit des personnes physiques ou au profit des promoteurs immobiliers publics.

Demeurent exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée, les opérations de vente des logements sociaux ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces immeubles, financés dans le cadre des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés et acquis auprès des promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur et ce en vertu des dispositions du numéro 53 du paragraphe I du tableau "A" nouveau annexé au code de la taxe sur la valeur ajoutée.

La taxe sur la valeur ajoutée s'applique aux opérations de vente des immeubles à usage exclusif d'habitation par les promoteurs immobiliers au taux de :

- 13% à partir du 1^{er} Janvier 2018 jusqu'au **31 décembre 2019**,
- 19% à partir du 1^{er} Janvier 2020.

Sachant que les ventes des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation réalisées par les promoteurs immobiliers autres que ceux agréés demeurent, dans tous les cas, soumises à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19%.

Aussi, le numéro 4 de l'article 44 de la loi de finances pour l'année 2018 a prévu que les opérations de ventes des immeubles bâtis

à usage exclusif d'habitation réalisées par les promoteurs immobiliers objet de contrats de vente ou de promesse de vente conclus avant le 1^{er} janvier 2018 continuent à bénéficier de l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée.

Par ailleurs, dans le cas du changement d'affectation des locaux destinés à usage exclusif d'habitation, l'acquéreur doit payer la taxe sur la valeur ajoutée due au titre de l'opération d'acquisition desdits locaux qui ont été affectés à d'autres usages et qui ont bénéficié de l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée ou du taux de 13% majorée des pénalités de retard exigibles conformément à la législation fiscale en vigueur.

Etant signalé qu'en application de l'article 9 du code de la taxe sur la valeur ajoutée, les promoteurs immobiliers n'ont pas bénéficié de la déduction du crédit de départ de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé leurs stocks à la date du 31 décembre 2017, du fait qu'ils sont des assujettis partiels à la TVA conformément à la législation fiscale en vigueur.

II. Apport de la loi de finances pour l'année 2019

1. Report de l'application du taux de la taxe sur la valeur ajoutée de 19% aux locaux bâtis à usage exclusif d'habitation

Les dispositions de l'article 79 de la loi n° 2018-56 portant loi de finances pour l'année 2019, ont prévu le report de l'application de la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19% aux opérations de ventes des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs dépendances réalisées par les promoteurs immobiliers **au 1^{er} janvier 2021** au lieu du 1^{er} janvier 2020.

Par conséquent et en se référant aux dispositions du paragraphe 2 de l'article 5 du code de la taxe sur la valeur ajoutée prévoyant que le fait générateur relatif aux ventes de biens immobiliers est constitué par l'acte qui constate l'opération ou à défaut par le transfert de

propriété, la taxe sur la valeur ajoutée au titre des opérations de ventes des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation s'applique comme suit :

a. demeurent soumises à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 13% jusqu'au 31 décembre 2020, les opérations de vente des immeubles en question. En effet, le taux de la taxe sur la valeur ajoutée de 13% s'applique aux opérations de vente des locaux à usage exclusif d'habitation objet de:

- contrats de vente conclus à partir du 1^{er} janvier 2018,
- contrats de promesse de vente ayant acquis une date certaine au sens de l'article 450 du code des obligations et des contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 2018 et qui remplissent les conditions de vente mentionnées à l'article 580 dudit code à savoir notamment le consentement sur le prix et l'objet, même si les contrats définitifs relatifs à ces locaux seront conclus après l'année 2020.

Etant noté que la taxe sur la valeur ajoutée est due sur le montant global mentionné auxdits contrats de promesse de vente et la taxe doit être déclarée lors de la conclusion de ces contrats.

b. sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19%, les contrats de vente et les contrats de promesse de vente conclus à partir du 1^{er} janvier 2021.

c. demeurent exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée :

- les opérations de vente des immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation, objet de contrats de vente et de promesse de vente ayant acquis une date certaine au sens de l'article 450 du code des obligations et des contrats avant le **1^{er} janvier 2018** et réalisées par les promoteurs immobiliers.
- les opérations de vente des logements sociaux ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces

immeubles, financés dans le cadre des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés et acquis auprès de promoteurs immobiliers.

2. Déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé le stock

2.1 Procédures du bénéfice du crédit de départ de la taxe sur la valeur ajoutée

L'article 79 de la loi de finances pour l'année 2019 a prévu l'octroi aux promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur du droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé leurs stocks à la date du 31 décembre 2017.

Sur cette base et afin de bénéficier de la déduction du crédit de départ de la taxe sur la valeur ajoutée, tous les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur sont tenus de déposer auprès des services fiscaux compétents l'inventaire du stock détenu au 31 décembre 2017 et un état de la taxe sur la valeur ajoutée y afférente **dans un délai maximum ne dépassant pas la fin du mois de mars 2019** et ce sans exception.

Etant précisé qu'afin de garantir la bonne application de la mesure, l'inventaire du stock déposé doit être accompagné d'un état des justificatifs relatifs aux immeubles objet de l'inventaire répartis selon les projets suivant le modèle annexé à cette note.

Il est à signaler que, les promoteurs immobiliers sont tenus de déposer des déclarations rectificatives, afin de tenir compte du crédit de départ de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé leurs stocks à la date du 31 décembre 2017 ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée due au titre de leurs ventes d'immeubles destinés à usage exclusif d'habitation réalisées durant l'année 2018.

2.2 Détermination du crédit de départ de la taxe sur la valeur ajoutée

La détermination du crédit de départ de la taxe sur la valeur ajoutée pour les éléments du stock s'effectue sur la base des pièces justificatives c'est-à-dire les factures y afférentes, les contrats qui faisant foi, les notes d'honoraires, les décomptes ou les attestations de paiement auprès des recettes douanières. Le crédit couvre la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé les acquisitions relatives au stock et qui ont été réalisées auprès d'assujettis à ladite taxe ou à l'importation.

La détermination du crédit de la taxe sur la valeur ajoutée déductible ayant grevé le stock à la date du 31 décembre 2017 est effectuée après imputation de la taxe qui a été effectivement déduite sur la base de la règle du prorata de déduction par les promoteurs immobiliers du fait qu'ils sont des assujettis partiels à cette taxe et ce pour les projets comportant des locaux à usage d'habitation et des locaux à usage commercial, professionnel, ou administratif.

Pour plus d'éclaircissement concernant la méthode de calcul du prorata de déduction, il y a lieu de se référer à la note commune n°17/2016 relative au régime fiscal des entreprises de promotion immobilière.

Il est à noter que l'état déposé par le promoteur immobilier doit comporter :

- La taxe sur la valeur ajoutée mentionnée aux justificatifs relatifs au stock des immeubles,
- La fraction du montant de la taxe sur la valeur ajoutée qui n'a pas pu être déduite avant la date du 1^{er} Janvier 2018.

Les éléments du crédit relatif au stock des immeubles détenus par les promoteurs immobiliers à la date du 31 décembre 2017 sont constitués par la taxe sur la valeur ajoutée :

- ayant grevé les opérations de réalisation des locaux à usage d'habitation au 31 décembre 2017. Le crédit de taxe ouvrant

droit à déduction au titre du stock à la date du 31 décembre 2017, couvre les immeubles encours de réalisation ainsi que les immeubles à usage d'habitation finis autres que ceux objet d'un contrat de promesse de vente ayant acquis une date certaine au sens de l'article 450 du code des obligations et des contrats conclus avant le 1^{er} Janvier 2018.

- ayant grevé le stock de matières et marchandises destinés à la réalisation de locaux à usage d'habitation au 31 décembre 2017.

2.3 Conséquences de la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée

En application des dispositions de l'article 79 de la loi de finances pour l'année 2019, les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur ne peuvent pas demander la restitution de la taxe sur la valeur ajoutée n'ayant pas pu être déduite et relative à leurs stocks à la date du 31 décembre 2017.

**Le Directeur Général des Etudes
et de la Législation Fiscales
Signé : Sihem Boughdiri Nemsia**



Modèle de tableau d'inventaire du stock

Projet "....."					
Les données relatives au projet					
	Référence de la facture ou du contrat ou du décompte ou de la note d'honoraire	La taxe sur la valeur ajoutée mentionnée sur le document ¹	La taxe sur la valeur ajoutée qui n'a pas été déduite	Identification du fournisseur	Identifiant fiscal du fournisseur
Les documents relatifs aux acquisitions des matières et marchandises	-				
Les documents justificatifs de la réalisation des travaux:	-				
Total					

¹ La facture ou le contrat ou le décompte ou la note d'honoraire.