

**SÉCURISER LES TRANSMISSIONS IMMOBILIÈRES
COMPORTANT UNE DISPENSE OU UNE RÉGULARISATION DE TVA****Données clés**

- Un assujetti qui affecte un bien immobilisé à une activité économique taxable à la TVA bénéficie d'un droit à déduction de la taxe acquittée en amont tant sur le prix d'achat que sur les travaux réalisés à condition que cette affectation soit effective pendant 20 ans.
- La TVA déduite et récupérée auprès de l'administration fiscale l'est, par principe, définitivement sauf survenance d'événements qui imposent une régularisation.
- Le mécanisme de la transmission d'universalité, applicable de plein droit si les conditions sont réunies, dispense l'assujetti d'effectuer la régularisation de TVA.

En présence d'une transmission immobilière, à titre gratuit ou onéreux, comportant une dispense ou une régularisation de TVA, il est impératif de pouvoir répondre à ces deux questions :

- Quel est le montant de la TVA en dispense de régularisation ou à régulariser ?
- Quel est le point de départ de chacune des périodes de régularisation ?

Ces données sont nécessaires notamment dans les hypothèses suivantes :

- Celle de la transmission par décès d'un logement étudiant loué par bail commercial avec attribution de l'usufruit dudit bien au conjoint survivant et de la nue-propriété aux descendants. Ces derniers ne reprenant pas l'activité locative doivent régulariser la TVA antérieurement déduite par leur auteur à proportion de leurs droits.
- Celle de la vente, par un assujetti redevable, d'un local commercial loué moyennant un loyer soumis à TVA à un acquéreur qui poursuit l'activité locative. Cette vente dispense le vendeur de toute régularisation de TVA antérieurement déduite. Néanmoins quid si l'acquéreur cesse, après transfert de propriété, l'activité taxable ? Il devra régulariser la TVA sur la base du montant déduit initialement tout en tenant compte du point de départ de chacune des périodes de régularisation.

Dans ces situations, il est impératif de connaître précisément tant le montant de la TVA en dispense que le point de départ de chacune des périodes de régularisation.

A défaut, le vendeur est dans l'incapacité de satisfaire à son devoir d'information et son notaire ne peut pas sécuriser l'acte et risque de voir sa responsabilité engagée.

Or, à ce jour, aucune documentation fiscale fiable n'est disponible pour les professionnels s'agissant notamment des personnes physiques ou morales assujetties redevables dispensées du dépôt des comptes annuels. Dans de nombreuses hypothèses, il peut être impossible de répondre aux deux questions ci-dessus.

LE 122^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**ADOPTÉE**

La modification de l'actuel imprimé CERFA n°33310-CA3-SD afin, qu'immeuble par immeuble, il récapitule, le montant de la TVA déduite annuellement et mentionne le point de départ de chacune des périodes de régularisation.