



ALIGNER LES MODES DE PREUVE DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX EN MATIÈRE DE TVA ET DE DMTO

Données clés

- En droit de la construction et de l'urbanisme, l'achèvement constitue une étape déterminante dans la vie de l'immeuble.
- En droit fiscal, la notion d'achèvement est centrale :
 - En matière de TVA, pour déterminer la nature de l'immeuble (immeuble achevé/inachevé - immeuble neuf/immeuble ancien) objet de la livraison ;
 - En matière de Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO), lorsque l'assujetti a bénéficié d'une exonération totale de ceux-ci en prenant un engagement de construire prévu à l'article 1594-0 G du CGI, il doit être en mesure de prouver qu'il a achevé l'immeuble dans le délai de 4 ans.

La difficulté résulte du fait que la preuve de l'achèvement n'est pas rapportée de manière identique :

- En matière de TVA, la preuve de l'achèvement résulte, en principe, du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) (art. 269, 1-b) du CGI) mais aussi du constat de l'état d'utilisation ou d'habitabilité de l'immeuble (critère résultant uniquement de la doctrine administrative et non de la loi) ;
- En matière de DMTO, la preuve de l'achèvement résulte strictement (en dehors de l'hypothèse d'une livraison à soi-même) du dépôt de la DAACT en mairie du lieu de situation de l'immeuble (art. 266 bis 2° annexe III du CGI). Seul le dépôt de la DAACT définit l'achèvement de l'immeuble et non les conditions d'habitabilité ou d'utilisation effective du bien.

Ce formalisme exige le dépôt de la DAACT et pose plusieurs difficultés :

- Certaines réhabilitations ne nécessitent pas la délivrance d'une autorisation d'urbanisme lorsque les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf se limitent au second œuvre et que les menuiseries extérieures sont remplacées à l'identique ;
- Certaines non-conformités en matière d'urbanisme peuvent commander la nécessité d'obtenir un permis de construire modificatif empêchant le dépôt de la DAACT.

Il est ainsi démontré que la DAACT, critère majeur de l'achèvement en matière de DMTO, ne peut pas être l'unique marqueur de celui-ci.

Cette dualité de mode de preuve de l'achèvement conduit à considérer, de manière absurde, qu'un immeuble achevé au sens des règles de TVA est inachevé au sens des règles des DMTO.



Considérant qu'en matière fiscale la notion d'achèvement d'un immeuble est appréciée différemment selon qu'elle concerne la TVA ou les DMTO ;

Considérant que si le dépôt de la DAACT constitue un critère commun à la TVA et aux DMTO, la doctrine fiscale admet que l'achèvement puisse également résulter de l'état d'habitabilité ou d'utilisation effective de l'immeuble uniquement en matière de TVA ;

Considérant qu'une telle divergence a pour conséquence de qualifier un immeuble achevé au sens de la TVA sans pour autant qu'il le soit au sens des règles applicables aux DMTO ;

Considérant que la sécurité juridique des opérations réalisées par des assujettis impose que la preuve de l'achèvement, en matière de TVA comme de DMTO, puisse résulter tant du dépôt de la DAACT que des circonstances non équivoques établissant l'habitabilité ou l'utilisation effective de l'immeuble.

LE 122^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

S'agissant des articles relatifs à la TVA :

- De modifier le b) du 1 de l'article 269 du CGI (L 231-14 du CIBS) de la manière suivante :**

Pour les livraisons à soi-même d'immeubles neufs taxées en application du 2° du 1 du II de l'article 257, au moment où le dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire est exigé ou lorsque les conditions d'habitabilité ou d'utilisation effective sont réunies. La preuve peut être rapportée par tout moyen compatible avec la procédure écrite.

S'agissant de l'article relatif à l'engagement de construire :

- D'ajouter un 3° du I de l'article 266 bis de l'annexe III du CGI :**

3° Dans tous les cas, l'achèvement peut aussi résulter du constat que l'immeuble est en état d'être habité ou utilisé. La preuve peut être rapportée par tout moyen compatible avec la procédure écrite.