Berney Associés

2026

Octobre

Tax News

# Tax News – TVA immobilière : le Tribunal fédéral rappelle l'importance du timing et de l'anticipation

berneyassocies.com
info@berneyassocies.com

Dans un arrêt récent du 27 août 2026 (TF 9C_680/2025), le Tribunal fédéral a apporté une clarification importante en matière de TVA immobilière, avec des conséquences concrètes pour les acteurs du secteur de la construction.

## En matière de TVA immobilière, le timing est déterminant

Le Tribunal fédéral a confirmé que, pour une vente immobilière, le moment déterminant aux fins de la TVA est celui de l'inscription au registre foncier.

En d'autres termes, ni la signature du contrat de vente, ni le transfert des profits et risques, ni la remise de l'immeuble ne sont déterminants ; **seul compte le transfert du droit réel par inscription au registre foncier.**

Il en résulte que les questions TVA essentielles - notamment la qualification de la transaction, l'éventuelle option pour l'imposition, l'immatriculation TVA et la rédaction contractuelle - doivent être analysées et tranchées en amont, soit avant l'inscription au registre foncier.

## Pourquoi cette décision est importante ?

L'affaire soumise au Tribunal fédéral concernait une société immobilière qui avait acquis un terrain, lancé un projet de construction et conclu un contrat d'entreprise générale. Alors que les travaux avaient déjà commencé, elle a vendu à un investisseur un immeuble à livrer clé en main. L'acte prévoyait la TVA sur la partie commerciale du bien, avec intention d'opter.

Toutefois, la société immobilière n'était pas encore inscrite au registre TVA au moment de la vente. Elle n'a demandé son inscription qu'ultérieurement, avec effet rétroactif. L'AFC n'a pas admis la rétroactivité de l'assujettissement. La société s'est vu refuser le droit de récupérer l'impôt préalable au motif qu'elle n'était pas immatriculée au moment de l'inscription au Registre foncier, tout en restant redevable de la TVA puisqu'elle était mentionnée dans la documentation contractuelle : « TVA facturée = TVA due »

Cet arrêt illustre qu'en matière immobilière, un défaut d'anticipation peut entraîner un coût TVA significatif. Il rappelle également que les opérations immobilières s'inscrivent dans un cadre TVA particulièrement technique, où la qualification de la transaction, le moment déterminant, l'exercice éventuel de l'option ou encore le traitement de l'impôt préalable doivent être appréciés avec soin.

Dans ce contexte, quelques rappels généraux (non exhaustif) en matière de TVA immobilière méritent d'être soulignés.

## 1) Vente immobilière : en principe exclue du champ de la TVA

La constitution et le transfert de droits réels sur des immeubles sont, en principe, exclus du champ de l'impôt.

Dans certains cas, il est toutefois possible d'opter pour l'imposition de la vente immobilière, pour autant que les conditions légales soient remplies. Cette option n'est notamment pas possible lorsque l'immeuble est affecté exclusivement à des fins d'habitation.

En conséquence, sauf option valable ou cas de vente imposable, la vente n'ouvre en principe pas droit à la déduction de l'impôt préalable sur les coûts liés à l'opération.

## 2) Vente imposable ou exclue en cas d'immeuble en construction

Dans le secteur de la construction, la distinction entre vente imposable et vente exclue reste déterminante.

Selon la pratique de l'AFC, il faut notamment examiner si la promesse / le contrat de vente et/ou le contrat d'entreprise (en fonction des cas) ont été conclus avant ou après le début des travaux de construction.

Cette distinction est essentielle pour déterminer :

- si la transaction est imposable ou exclue au regard du moment de conclusion des contrats par rapport au début des travaux ;
- si la TVA peut être facturée (option possible) ;
- et si l'impôt préalable peut être récupéré.

## 3) La valeur du sol n'entre pas dans la base de calcul

Même lorsqu'une vente est imposable ou qu'une option est exercée, la valeur du sol (terrain) n'entre jamais dans la base de calcul de la TVA.
Elle doit donc être correctement identifiée et documentée.

## 4) Mise en valeur / équipement du terrain : attention au traitement TVA

Les coûts liés à la mise en valeur ou à l'équipement du terrain doivent être analysés séparément du terrain lui-même. En effet, notamment lorsque le promoteur et l'entreprise générale sont des tiers, la mise en valeur constitue une opération imposable en matière de TVA.

### 5) Les opérations mixtes nécessitent une attention particulière

Lorsqu'un projet comprend des surfaces ou objets soumis à des traitements TVA différents, il convient de porter une attention particulière :

- à la ventilation des valeurs ;
- à l'impact sur la déduction de l'impôt préalable ;
- et à la documentation des clés de répartition.

## Le message pratique : anticiper suffisamment tôt

Cet arrêt rappelle que la TVA immobilière est complexe et ne doit pas être traitée en fin de processus, au moment de la signature ou de la facturation, mais dès la phase d'élaboration du projet.

L'anticipation est essentielle, en particulier lorsque l'opération porte sur (liste non exhaustive) :

- une vente d'immeuble en cours de développement (avant le début des travaux)
- une vente d'immeuble existant ou en construction ;
- une vente de terrain avec mise en valeur
- une transformation destinée à la vente ;
- une opération en PPE (à assujettir ou non à la TVA);

## Notre recommandation

Dans les projets immobiliers, la sécurisation du traitement TVA passe avant tout par une analyse en amont.

Une revue précoce permet notamment de vérifier :

- si la transaction est soumise ou exclue de TVA;
- si une option est possible, notamment en vue d'une récupération de l'impôt préalable ;
- si l'immatriculation TVA intervient au bon moment ;
- et si la documentation contractuelle reflète correctement le traitement TVA retenu et permet une récupération de la TVA sur les coûts de construction.

Notre équipe se tient à votre disposition pour vous accompagner dans l'analyse TVA de vos projets immobiliers et dans la sécurisation de leur mise en œuvre.