

Les livraisons à soi-même soumises à la TVA

• Exonérées si la superficie couverte est inférieure ou égale à 300 mètres carrés

• Les coopératives et les associations rentrent dans le rang

DE nouvelles règles fiscales pour les opérations de livraison à soi-même de constructions d'habitation personnelle ou l'auto-construction. Celles-ci seraient soumises à la TVA quand elles sont réalisées notamment par les personnes physiques. La taxe s'appliquerait aussi aux sociétés civiles immobilières (SCI) dont l'objet est

unité de logement indivisible et disposer d'une autorisation de construire. Elle devrait également être affectée à l'habitation principale pendant une période de quatre ans à compter de la date du permis d'habiter ou de tout autre document en tenant lieu.

Le fait générateur de la TVA coïnciderait le moment de l'achèvement des travaux. «Une construction à usage d'habitation est considérée achevée lorsque les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies, et au plus tard, lors de la délivrance du permis d'habiter» (voir aussi L'Economiste n° 5369 du jeudi 11 octobre).

La base d'imposition serait assise sur le prix de revient de la construction. Le fisc compte s'appuyer sur un barème fixé par

Un droit à déduction est également prévu. Ainsi la TVA qui grève les éléments du prix de revient de la construction serait déductible de la taxe applicable à toute l'opération. Ce droit à déduction prendrait

naissance. Dans ce nouveau schéma, seules les dépenses dont le règlement est justifié par chèque barré non endossable, effet de commerce, moyen magnétique de paiement, virement bancaire, procédé électronique

90 jours après la fin des travaux ou le permis d'habiter

C'EST dans un délai de 90 jours suivant la date d'achèvement des travaux ou de délivrance du permis d'habiter que le dépôt de la déclaration de la TVA sur la livraison à soi-même de construction d'habitation personnelle devrait s'effectuer. La taxe correspondante devrait être versée en même temps. Les contribuables concernés seraient aussi tenus de déposer, par procédé électronique avant la fin du mois de janvier de chaque année, une déclaration TVA se rapportant à l'année précédente. Ce document devrait être accompagné du relevé de déductibilité détaillé. □

naissance à l'expiration du mois de l'établissement des quittances ou du paiement partiel ou intégral des factures ou mémoires établis au nom du bénéficiaire. Ce droit à déduction devrait s'exercer dans un délai n'excédant pas une année à compter de sa

ou par compensation avec une créance à l'égard d'une même personne seraient déductibles. Une mesure supposée mettre fin au système des fausses factures! □

Khadija MASMOUDI



Les structures coopératives et associatives étaient abusivement utilisées dans la promotion immobilière pour contourner l'impôt. Sous prétexte de construire pour leurs propres membres, les coopératives réalisaient d'énormes plus-values qui échappaient à l'impôt. Elles rentrent dans le rang. Elles doivent désormais s'acquitter de la TVA sur toutes les opérations qu'elles réalisent (Ph. L'Economiste)

la construction d'unités de logement pour l'habitation personnelle des associés, aux coopératives d'habitation qui construisent pour leurs adhérents et aux associations pour leurs membres.

Seules les opérations portant sur les constructions dont la superficie couverte ne dépasse pas 300 mètres carrés effectuées par les particuliers seraient exonérées. Pour cela, la construction devrait porter sur une

voie réglementaire qui tiendrait compte de l'indice du coût des divers éléments entrant dans la construction pour évaluer le prix de revient. Du moins s'il est amené à effectuer cette opération dans le cas d'une procédure de rectification des impositions, de rectification en matière de profits fonciers ou de taxation d'office (articles 220, 221, 221 bis, 224, 228, et 229 du code général des impôts).