

Garantie de loyer pour un immeuble opté

Lorsqu'un contrat de vente d'un immeuble, pour lequel l'option d'imposition est activée avec facturation de la TVA, précise que le vendeur assure au nouveau propriétaire un revenu locatif déterminé - une forme de garantie de loyer - et que ce revenu n'est pas atteint ou qu'il est dépassé, cela implique des conséquences en matière de TVA.

Si le montant convenu n'est pas atteint, il y a non-exécution du contrat. Pour le vendeur, le montant facturé ou exigé par l'acheteur représente une diminution de la contre-prestation convenue initialement. Il peut donc déduire ce montant de ses recettes imposables. Pour l'acheteur, il s'agit d'une réduction du prix de son investissement. Cela le contraint à procéder à une correction correspondante de l'impôt préalable déduit lors de l'achat.

Lorsque les recettes de loyer dépassent le volume convenu et que l'acheteur doit s'acquitter, selon le contrat de vente, de la différence auprès du vendeur, ce montant constitue pour ce dernier une contre-prestation qui doit, tout comme la vente, également être imposée.

Subventions en couverture de déficit - Pratique dès le 1.7.2019

Dès lors que des subventions sont allouées à un assujetti en couverture du déficit d'exploitation, il faut réduire la totalité de l'impôt préalable déductible (REDIP) grevant les charges et les investissements. Cette REDIP s'opère en fonction du rapport entre les subventions et le chiffre d'affaires total (sans TVA). Le chiffre d'affaires doit comprendre, outre les recettes imposables, les recettes provenant des recettes exclues de TVA et les dons. La REDIP s'opère en deux temps.

Dans un premier temps, la REDIP s'opère sur le pourcentage des subventions par rapport au total des recettes, y compris les dons et les recettes exclues.

Ensuite, dans un deuxième temps, le montant restant de l'impôt préalable doit être corrigé en fonction des recettes exclues de TVA par rapport aux recettes imposables et exclues. Pour ce deuxième niveau de correction, on fait donc abstraction des subventions et des dons dont l'impact a été corrigé au premier niveau.

L'AFC précise que le résultat doit conduire à un résultat approprié, c'est-à-dire qu'il ne doit pas procurer un avantage fiscal notoire au contribuable qui l'applique.

La [communication](#) de l'AFC présente un exemple de cette pratique applicable dès le 1.7.2019.

Suppléments prélevés auprès des voyageurs sans billet valable

Les voyageurs sans billet valable (VSBV) peuvent être contraints de s'acquitter auprès des entreprises de transport de personnes d'un supplément.

Ce supplément ne vaut pas contre-prestation mais représente un dédommagement forfaitaire pour les frais administratifs complémentaires occasionnés aux entreprises de transport. C'est donc un dommage-intérêt au sens propre du terme qui n'est pas imposable (art. 18, al. 2, let. i, LTVA). Il en est de même pour les frais de rappel ou de notification qui seraient facturés à un voyageur qui ne s'acquitte pas à temps du supplément en question

Si, en plus du supplément, le prix du billet est perçu auprès du voyageur défaillant, le montant du transport est imposable au taux normal.

Quizz TVA (9) - Testez vos connaissances

Question 9 : Un sportif, de nationalité anglaise mais domicilié à Genève, conclut un contrat de sponsoring avec un fabricant de capsules à café dont le siège est en Suisse. Le montant perçu de CHF 500'000.- par année entraîne-t-il l'assujettissement à la TVA suisse du sportif ?

Réponse 8 (Actu-TVA no 24) : Les revues de jeux, par exemple de mots croisés ou de sudokus, sont imposables au taux normal de 7.7 % car ces publications sont destinées à recevoir des inscriptions (art. 51, let. d. OTVA).