

**Equipement de terrains - Déduction de l'impôt préalable**

L'équipement de base d'un terrain est réalisé lorsqu'il est pourvu de routes, de conduites (y compris eaux claires et eaux usées), de canalisations, etc. Deux possibilités existent :

A) Les travaux sont réalisés par la commune ou un tiers qui lui facture ses prestations TVA incluse. La commune ne peut pas déduire l'impôt préalable car la refacturation au propriétaire du terrain représente une prestation relevant de la puissance publique. Ceci indépendamment du mode de facturation, par exemple sous la forme de contributions de riverains, de taxes à la surface ou de plus-value de périmètre.

B) Les travaux sont confiés par la Commune au propriétaire du terrain qui les fait exécuter par des tiers. Dans ce cas, le propriétaire peut déduire l'impôt préalable dans le cadre de son activité entrepreneuriale soumise à la TVA. Ceci même si les équipements reviennent, sans contre-prestation, à la commune après la viabilisation.

Il est donc utile, pour un propriétaire assujetti à la TVA et qui est en droit de récupérer l'impôt préalable, de négocier avec la commune la prise en charge directe des frais d'équipements (B ci-dessus) afin de ne pas créer une charge occulte inutile (A ci-dessus). Voir également [Info](#) de l'AFC.

**Différences de caisse dans un commerce de détail**

Les différences de caisse ne représentent ni un complément de chiffre d'affaires pour les excédents de caisse (A) et ni une diminution des recettes pour les déficits de caisse (B).

A) En cas d'excédents de caisse, le supplément enregistré ne doit pas être soumis à la TVA. Il faut cependant qu'il puisse clairement être qualifié de « pur » excédent et non résulter d'opérations non comptabilisées. La TVA est due sur le montant total enregistré par la caisse. Selon les systèmes mis en place, la démonstration qu'il ne s'agit pas d'une omission d'enregistrement d'une recette n'est pas évidente.

B) Les déficits de caisse peuvent provenir de vols, d'erreurs dans la restitution de la monnaie ou de fausses manipulations du personnel. Ces déficits ne sont pas déductibles des recettes imposables. Ils représentent pour l'exploitant du commerce de détail un dommage. La TVA est due sur le montant total enregistré par la caisse.

**Bonus et pénalités dans le domaine de la construction**

Le montant qu'un entrepreneur peut percevoir du maître de l'ouvrage, au titre de bonus ou prime, pour la réalisation exacte de la construction ou pour le respect de l'exécution des travaux avant le délai imparti, fait partie de la contre-prestation imposable. Une facture doit être établie avec la mention de la TVA afin de permettre la récupération de l'impôt préalable chez le maître de l'ouvrage, en fonction de son propre droit.

Lorsqu'un entrepreneur doit verser au maître de l'ouvrage des pénalités conventionnelles, par exemple en raison de retard pour le dépassement des délais contractuels, les montants versés valent, pour l'entrepreneur, diminution de la contre-prestation. Il ne s'agit pas de dommages-intérêts au sens propre du terme. Il est nécessaire d'établir des documents, par exemple une note de crédit de l'entrepreneur ou une facture du maître de l'ouvrage. Un exemplaire de la facture établie corrigée à la main par la direction des travaux satisfait aussi à cette exigence.

**Quizz TVA (12) - Testez vos connaissances**

Question 12 : L'assujetti D., raison individuelle, exploite un atelier de réparations de vélos. Il possède un appartement de vacances à Charmey qu'il loue à des tiers pour CHF 25'000.- par année. Doit-il également imposer ces recettes de location ?

Réponse 11 (Actu-TVA no 27) : Non, pas d'imposition. Le droit d'utilisation des pistes de bowling équivaut à la location d'une installation sportive exclue de TVA (art. 21, al. 2, ch. 21, let. d. LTVA). L'option d'imposition est possible (art. 22 LTVA).