

Situation de départ

Le contribuable est une société d'investissement dont le siège est à l'étranger. Cette société est représentée en Suisse, pour les aspects TVA, par une fiduciaire.

L'assujettissement à la TVA a été demandé au début de la construction d'un important complexe immobilier constitué de surfaces commerciales et d'appartements. Pour les surfaces commerciales l'investisseur entendait opter pour une imposition volontaire des locations commerciales. Les baux des surfaces commerciales mentionnaient à cet effet la TVA. Cette option d'imposition permettait de récupérer partiellement la TVA lors de la construction et, par la suite, lors de l'exploitation de ce complexe immobilier.

Se basant sur les données de l'entreprise générale totale chargée de la construction, il a été admis que les surfaces commerciales représentaient le 74.1 % du total des m² de plancher (commerces et appartements). Ainsi, la TVA a été récupérée à hauteur de 74.1 % dans les décomptes trimestriels de TVA tout au long de la construction. Il en a été de même ensuite pour l'exploitation.

Corrections effectuées par l'AFC

Lors du contrôle TVA, intervenu deux ans après la fin des travaux de construction, l'AFC a souhaité examiner le pourcentage retenu sur la base des m² effectifs, tel qu'il ressortait des baux et non seulement sur la base des données de l'entreprise générale totale.

Les données ainsi analysées ont permis de déterminer que les surfaces commerciales représentaient le 75.8 % du total des m². Cette « petite » différence représentait environ CHF 125'000.- de TVA qui n'avait pas été récupérée durant la construction. De même, la TVA sur les charges mixtes d'exploitation, celles qui concernent à la fois les surfaces commerciales optées et les appartements, n'avait été récupérée que sur la base de 74.1 % au lieu de 75.8 %. Ici également un remboursement de TVA de quelques centaines de francs a été consenti par l'AFC.

De plus, cette société d'investissement dont le siège est à l'étranger se voyait facturer, par une entité suisse appartenant au même groupe, des « honoraires de gestion du projet » sur lesquels la TVA au taux normal était ajoutée. Comme la comptabilité n'était pas tenue par la fiduciaire en charge des aspects TVA, la récupération de la TVA sur ces honoraires, pour plus de CHF 20'000.-, n'avait pas été effectuée.

Démarches dans le cadre du contrôle

Pas de démarche particulière si ce n'est une vision locale du complexe et la mise à disposition de tous les documents nécessaires, notamment les baux.

Conséquences et démarches de l'AFC

L'AFC a remboursé, suite à son contrôle, un total de près de CHF 150'000.-. Il n'y a pas d'intérêt rémunérateur dans une telle situation.

Commentaires

Ce contrôle TVA démontre qu'il est indispensable d'examiner avec soin la répartition des surfaces optées et non optées dans un immeuble d'usage mixte (commerces et appartements). Entre le projet initial et les données au terme de la construction, il peut y avoir des différences assez sensibles.

De même, il est nécessaire que le représentant fiscal TVA puisse accéder à la comptabilité de l'entité étrangère afin d'examiner si la TVA sur certaines charges peut être partiellement récupérée, en plus de celle supportée sur la construction et l'exploitation d'un immeuble.

Le contrôle a probablement été effectué en raison des montants importants de TVA récupérée lors de la construction, soit plusieurs millions de francs. Sans un contrôle de l'AFC, la TVA non récupérée aurait été perdue pour le contribuable.

Le présent document relate le résultat d'un contrôle sur place entrepris par l'AFC. Seuls les principes généraux sont retenus. Par souci de confidentialité absolue, toutes les informations – nom, lieu, période, données chiffrées, etc. – permettant d'identifier le contribuable concerné ont été adaptées. TVA-suisse.ch – Juin 2020