

**Immobilier – Opter pour une PPE constituée de surfaces commerciales ?**

Les prestations d'une Communauté de propriétaires par étage (Communauté) aux Copropriétaires sont exclues de TVA (art. 21, al. 2, ch. 20 LTVA). Il est cependant possible d'opter pour une imposition volontaire (art. 22 LTVA) ce qui pourrait être économiquement intéressant lorsqu'il s'agit d'immeubles commerciaux occupés par des Copropriétaires assujettis à la TVA.

Dans la pratique, la Communauté récupère dans un premier temps la TVA sur ses dépenses, achats et investissements. Ensuite, la refacturation aux Copropriétaires se fait avec la TVA, qui doit être facturée de façon apparente. Les Copropriétaires peuvent récupérer la TVA facturée au titre d'impôt préalable dans leur décompte et selon leur propre droit. La charge finale est donc sans TVA ce qui n'est pas le cas lorsque la Communauté n'est pas assujettie à la TVA.

Il est nécessaire de préciser que les contributions au fonds de rénovation ne doivent pas être imposées lorsqu'elles sont facturées par la Communauté aux Copropriétaires. Dans ce cas, il s'agit d'une simple opération dans les domaines du marché monétaire et du marché des capitaux (art. 21, al. 2, ch. 19 LTVA). Ce n'est que lorsque les investissements sont financés par le fonds de rénovation que la TVA supportée est déductible pour la Communauté, à hauteur des prestations imposées par option aux Copropriétaires.

**Tourisme – Outgoing et incoming**Outgoing

Lorsqu'une agence de voyages située en Suisse fournit une prestation de tourisme à l'étranger (outgoing), elle n'a, en règle générale, que très peu de prestations imposables.

Étant donné que le voyage se déroule à l'étranger, les prestations d'hébergement et de restauration, le transport et l'encadrement des voyageurs sont exonérés de TVA suisse.

Les rares exceptions pourraient constituer en des prestations fournies sur le territoire suisse comme, par exemple, des prestations de transport jusqu'au lieu de départ, une nuitée dans un hôtel proche de l'aéroport ou encore les formalités pour l'acquisition de visa pour les voyageurs.

Incoming

Les prestations fournies par une agence de voyages en Suisse (incoming) sont imposables aux taux applicables. Il s'agit, en règle générale, des prestations de transport et de restauration (7.7 %) et d'hébergement (3.7 %). Le domicile à l'étranger du voyageur n'est pas déterminant pour l'imposition. Il en va de même lorsque les prestations ne sont pas facturées directement aux voyageurs, mais à une agence de voyages à l'étranger.

Les prestations culturelles ou de formation facturées séparément aux voyageurs sont exclues de TVA. Par exemple, des visites de musées ou la participation à un séminaire de formation.

**Collectivités publiques – Dessertes routières**

Lorsqu'une collectivité publique, canton ou commune, fournit des prestations de construction à titre onéreux sur le bien-fonds d'un maître d'ouvrage privé, elle réalise des recettes imposables au taux normal de 7.7 %. Par exemple, des chemins ou des places de parc.

En revanche, les contributions de périmètres (contributions d'équipement ou de plus-value) facturées aux propriétaires fonciers par la collectivité publique dans le cadre de l'équipement de terrains ne sont pas soumises à la TVA. Ce sont des prestations relevant de la puissance publique.

C'est également le cas lorsque, dans le cadre d'une autorisation de construire, la collectivité publique doit effectuer, ou faire effectuer, des travaux d'aménagement et qu'elle facture au maître de l'ouvrage les frais qui en découlent. Étant donné qu'il n'y a aucun échange entre la collectivité publique et le maître de l'ouvrage, les frais d'équipement liés au permis de construire ne sont pas soumis à la TVA. Pour la collectivité publique, la TVA qui grève les dépenses n'est pas déductible puisqu'il s'agit de prestations relevant de la puissance publique non soumises à la TVA.