

Promotion immobilière : la vente en état futur d'achèvement

La Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) porte sur une construction future à usage soit d'habitation uniquement, soit d'habitation et à usage professionnel.

« Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux » (art 1601-3, loi du 28/12/1976).

Une partie de la résidence peut être déjà construite (les fondations, les caves, un étage, par exemple) mais pas encore l'appartement lui-même. À quel moment l'acheteur va-t-il commencer à payer ?

	Terrain	Construction Déjà Réalisée (CDR)	Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
Rien de construit	Vente	Non	Facturation à chaque étape
Tout construit	Vente	Vente	Non
En cours de construction	Vente	Vente au stade construit	Facturation pour les autres étapes

↙ ↘
Lors de l'acte de vente notarié
Soumis à droit d'enregistrement

↕
Facturation à établir
Soumise à TVA

La répartition du prix total entre les différentes phases de travaux est encadrée par le Code civil :

- maximum 10 % pour la part terrain, sauf si l'on justifie un prix de revient supérieur ;
- maximum 15 % pour les fondations (sauf si garages ou dépendances) ;
- maximum 60 % pour les dalles : quote-part proportionnelle au nombre de dalles, entre la fondation et la toiture ;
- maximum 85 % à l'achèvement de l'immeuble ;
- solde à la mise à disposition de l'immeuble (ce solde peut être consigné en cas de contestations sur les travaux).

Sous certaines conditions, le vendeur peut être amené à facturer des travaux supplémentaires (ex : qualité de matériaux supérieure à ce qui était prévu lors des plans).

Au niveau TVA Pour le promoteur

Celui-ci sera un assujetti mixte puisque réalisant du chiffre d'affaires exonéré et du chiffre d'affaires soumis à TVA. Il ne pourra donc récupérer que partiellement la TVA sur ses achats :

- pour les achats constituant le prix de revient du projet : déduction suivant le « prorata des briques » (tableau à remettre à l'Administration de l'Enregistrement calculant le rapport entre les prix de vente des CDR et des VEFA). Cette déduction s'effectuera chaque année, avec une régularisation à la fin du projet avec le tableau final ;
- pour ses frais généraux (commissions sur ventes, honoraires...) : déduction suivant le prorata général.

La TVA non déductible sera incluse dans le prix de revient de ses immeubles, et donc de leur prix de vente. Le promoteur devra aussi tenir compte, dans sa gestion de

trésorerie, du décalage entre le paiement de la TVA à ses fournisseurs et le délai de remboursement de sa TVA partielle par l'Administration.

Pour l'acheteur

La TVA réduite à 3 % est possible si l'immeuble sert d'habitation principale dans le chef du propriétaire ou du locataire (même si le bailleur est une personne physique). Pour en savoir plus : <https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/renovation-transformation/aides-indirectes/remboursement-tva-taux-reduit.html>.

Si l'acheteur est un assujetti à la TVA et que l'immeuble est affecté à son usage professionnel (commerce, bureau), une TVA pourrait être appliquée sur le terrain et les constructions déjà réalisées (17 %/16 % pour 2023) sur base d'une déclaration d'option en matière de vente immobilière. L'avantage pour le promoteur est qu'il peut récupérer toute la TVA sur les achats relatifs au bien. L'acheteur, quant à lui, pourra négocier le prix de l'immeuble, mais devra avancer la TVA sur son achat du bien. Il en résultera aussi un surcoût pour les droits d'enregistrement qui seront calculés sur le prix de vente TVA comprise.

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 6 % du prix d'achat de l'immeuble, soit 5 % de droits d'enregistrement + une majoration de 2/10^e de droits de transcription (= 1 %).

Si le bien est à usage commercial ou mixte et est situé sur la commune de Luxembourg-Ville, une taxe additionnelle de 3 % du prix d'achat s'appliquera. ☑

Françoise Jacquet

Kolmio S.A.

www.kolmio.lu

