

TVA : une garantie de loyer lors d'un achat en EFA constitue une réduction du prix

Date de mise en ligne : vendredi 21 octobre 2016

Description :

L'administration fiscale a alors regardé les sommes versées par cette société au titre de la "garantie de vacuité" non comme des réductions de prix mais comme la contrepartie d'une prestation de services rendue à cette société par les acquéreurs et consistant, pour ces derniers, dans le choix de faire appel à un gestionnaire agréé.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Une « garantie de vacuité » est une offre d'un promoteur immobilier à ses clients, acheteurs en état gutur d'achèvement, par laquelle il s'engage à prendre en charge le loyer à défaut de locataire.

Les sommes versées par une société de construction-vente aux acquéreurs des immeubles qu'elle avait fait construire en exécution d'une telle garantie de vacuité revêtent la nature d'une réduction de prix consentie à ses clients, et peuvent par suite être déduites des bases de TVA de cette société.

C'est la solution retenue par le Conseil d'État dans un arrêt rendu le 28 septembre 2016 (sous référence).

Dans cette affaire, la société requérante exerce une activité de promotion immobilière consistant à vendre, en l'état futur d'achèvement, à des investisseurs locatifs ou à des accédants à la propriété, des immeubles qu'elle fait construire. Cette société propose, en accompagnement du contrat de vente, la garantie dite de vacuité, pendant une durée maximale de six mois, une somme correspondant au loyer qui aurait été perçu en cas de location du bien. La société subordonne néanmoins le bénéfice de cette garantie à la condition que l'acquéreur confie la gestion de son bien immobilier à un gestionnaire agréé par elle-même.

L'administration fiscale a alors regardé les sommes versées par cette société au titre de la garantie de vacuité, non comme des réductions de prix mais comme la contrepartie d'une prestation de services rendue à cette société par les acquéreurs et consistant, pour ces derniers, dans le choix de faire appel à un gestionnaire agréé.

Le Conseil d'Etat a une position différente :

Une garantie de loyer constitue, en principe, une modalité de réalisation de la vente de l'immeuble de nature à entraîner, à concurrence des sommes versées en exécution de cette garantie, une réduction du prix d'acquisition initialement stipulé ainsi que, par voie de conséquence, de la TVA correspondante.

Ainsi, selon la Haute juridiction administrative, le fait d'imposer à l'acquéreur de faire appel à un gestionnaire agréé par le vendeur ne remet pas en cause ce principe.

[Texte intégral de l'arrêt](#)

Post-scriptum :

Référence :

► Conseil d'État, 10 et 9e Chambres réunies, 28 septembre 2016, req. N° 393.229