



LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SOUMISES À TGC



PH. BERNIGAUD & A. BERGEOT
NOTAIRES ASSOCIÉS

La loi du pays n°2016-14 du 30 septembre 2016, modifiée en dernier lieu par la loi du pays du 7 septembre 2018, a institué la Taxe Générale sur la Consommation (TGC). Ce texte précise le régime applicable aux opérations immobilières.

➔ Les opérations immobilières soumises à TGC

Sont soumises de plein droit à la TGC les opérations suivantes réalisées par un opérateur assujetti :

- les ventes de terrains à bâtir dans les lotissements.
- les ventes d'immeubles neufs.
- les cessions de droits assimilés à ces immeubles neufs (exemple de la société civile d'attribution).
- les ventes d'immeubles achevés depuis plus de 3 ans réalisées par des marchands de biens (régime des marchands de biens ci-après plus amplement décrit).
- les travaux immobiliers.

Les ventes d'immeubles achevés et non-occupés depuis plus de 3 ans ne pourront être soumises à TGC que sur option expressément formulée par le promoteur dans l'acte authentique de vente dudit immeuble.

Étant précisé que :

- Un assujetti est une personne qui exerce, de manière indépendante et habituelle, une activité économique (un professionnel agissant dans le cadre de son activité) ;
- Les ventes d'immeubles neufs s'entendent des ventes d'immeubles intervenant au plus tard le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de leur achèvement.

À titre d'exemple, lorsque l'immeuble est achevé le 1^{er} septembre 2019, la vente de ce dernier sera soumise à TGC, si elle intervient au plus tard le 31 décembre 2022.

➔ L'exonération de certaines opérations immobilières (taux zéro)

Par exception à ce qui est mentionné ci-dessus, sont exonérées de TGC les opérations suivantes :

- les ventes de terrains à bâtir au profit d'un primo-accédant.
- les ventes de terrains à bâtir réalisées par un aménageur intervenant dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée ou d'une convention d'aménagement conclue avec une personne morale de droit public et les travaux d'aménagement et de viabilisation fournis à l'aménageur pour la production de ces terrains à bâtir.
- les ventes de terrains à bâtir et d'immeubles neufs réalisées dans une zone de développement prioritaire et les travaux de viabilisation et de construction fournis pour la production de ces terrains à bâtir et immeubles bâtis.
- les ventes de terrains à bâtir et d'immeubles neufs au bénéficiaire d'un agrément pour la réalisation d'une opération sociale au sens de la réglementation provinciale et les travaux de viabilisation et de construction fournis pour la production de ces terrains à bâtir et immeubles bâtis.
- les ventes de terrains à bâtir et d'immeubles neufs dans le cadre d'un programme d'accession sociale à la propriété.
- les ventes de terrains à bâtir et d'immeubles neufs au profit des véhicules de portage métropolitains et les travaux de viabilisation et de construction fournis pour la production de ces terrains à bâtir et immeubles bâtis.

Ces opérations peuvent, toutefois, ouvrir droit à déduction pour le fournisseur ou le prestataire.

➔ Le régime transitoire

La Loi du pays n°2016-14 du 30 septembre 2016 a institué un régime transitoire. Ce dernier a été modifié par la Loi du pays du 7 septembre 2018, savoir :

- Les ventes d'immeubles neufs sont exonérées de TGC dès lors que le permis de construire a été obtenu avant le 1^{er} octobre 2018.
- Les ventes de terrains à bâtir réalisées dans le cadre d'une opération de lotissement sont exonérées de TGC dès lors que le permis de lotir a été obtenu avant le 1^{er} octobre 2018.

Sont également exonérés de TGC, les travaux concourant à la viabilisation des terrains susvisés et les travaux immobiliers concourant à la construction des immeubles susvisés dès lors qu'ils interviennent entre 1^{er} avril 2017 et le 30 septembre 2018.

➔ L'assiette de la TGC immobilière

L'assiette de la taxe est constituée par toutes les sommes, valeurs, biens ou services reçus ou à recevoir en contrepartie de la vente du bien immobilier ou la valeur vénale de ce bien immobilier lorsque cette dernière est supérieure.

Dans le cas d'une vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens, si l'acquisition du bien immobilier par le marchand de biens n'a pas été soumise à la TGC (ex : acquisition du bien immobilier auprès d'un particulier), l'assiette de la TGC sera constituée par la marge du marchand de biens (prix d'achat du terrain + charges augmentative de ce prix - le prix des travaux de constructions et frais engagés - le prix de vente).

➔ Le taux applicable à la TGC immobilière

Les droits d'enregistrement continuent à s'appliquer aux acquisitions immobilières en sus de la TGC. Les droits d'enregistrement sont désormais calculés sur le prix de vente TGC incluse.

Le taux spécifique de la TGC s'appliquant aux opérations immobilières est de **6 %**.

Outre le taux zéro prévu pour les opérations dites exonérées, un taux réduit de 3 % s'applique aux opérations suivantes :

- les ventes d'immeubles neufs à un primo-accédant.
- les travaux de construction de maisons individuelles réalisés pour un primo-accédant.
- les travaux d'entretien du parc social.
- les prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte d'une collectivité non assujettie.
- les travaux d'installation de panneaux photovoltaïques.

➔ Le paiement de la taxe

Si la vente d'un bien immobilier (par exemple vente d'un terrain à bâtir) est soumise à la TGC, l'acquéreur paiera le prix de l'immeuble augmenté de la TGC. Le vendeur devra reverser le montant de cette taxe au Trésor Public. Si l'acquéreur est lui-même un professionnel de l'immobilier, ce montant de TGC constituera pour lui sa « TGC déductible ».

De la même manière, lorsque ce professionnel de l'immobilier revendra le bien immobilier neuf, l'acquéreur lui paiera le prix de l'immeuble augmenté de la TGC.

Ce professionnel devra reverser au Trésor Public ce montant de « TGC collectée » diminué du montant de la « TGC déductible ».

Pour les ventes en l'état futur d'achèvement, la loi prévoit que le fait générateur de la TGC intervient lors de l'acte constatant l'opération.

Toutefois, afin de limiter les problèmes de trésorerie des promoteurs, la loi prévoit que la TGC est exigible au moment du versement des différentes échéances prévues dans l'acte authentique. Autrement dit, le promoteur ne devra s'acquitter de la TGC due auprès du Trésor Public qu'au paiement par l'acquéreur de ses échéances.

LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SOUMISES À TGC



Si vous souhaitez plus d'informations sur ce sujet, contactez-nous :

CONTACT

contact@notaires-associes.nc

www.notaires-associes.nc



S.C.P. BERNIGAUD & BERGEOT NOTAIRES ASSOCIÉS

Le Rougemont – 85, route de l'Anse Vata
 BP 9175 – 98807 Nouméa Sud
 Tél. : (687) **27 49 42** – Fax : (687) 28 36 10
contact@notaires-associes.nc
www.notaires-associes.nc

BUREAU À KONÉ

Tél./Fax : (687) **47 32 11**



PH. BERNIGAUD & A. BERGEOT
 NOTAIRES ASSOCIÉS