

Annexe I à la note commune n°17/2016

Exemples d'illustration

Soit une société de promotion immobilière créée en Mars 2013 qui a prévu la réalisation de trois projets : deux projets A et B au cours de l'année 2014 par ses soins et un projet C au cours de l'année 2015 par un entrepreneur dans le cadre d'un contrat de sous-traitance. Lesdits projets ont les caractéristiques suivantes :

- Le projet A est à usage exclusif d'habitation d'une superficie de 3500 m² avec un prix prévisionnel de 1650 D le m²,
- Le projet B est à usage mixte pour une superficie à usage d'habitation de 2500 m² avec un prix prévisionnel de 1800 D le m² et une superficie à usage professionnel de 1500 m² pour un prix prévisionnel de 2700 D le m².
- Le projet C est à usage mixte soit la superficie à usage d'habitation de 3000 m² pour un prix prévisionnel de 1850 D le m² et une superficie à usage professionnel est de 2000 m² pour un prix prévisionnel de 2800 D le m².

1) Le coût de ces projets est déterminé sur la base d'une comptabilité analytique comme suit:

- Projet A

Charges directes soumises à la TVA, liées au projet : 1000D hors TVA par m²;

- Projet B

Charges directes soumises à la TVA, liées au projet hors TVA par m² réparties comme suit :

- 900D/ m² pour la réalisation des locaux d'habitation
- 800D/ m² pour la réalisation des locaux professionnels
- 200D/ m² pour les deux types de locaux.

- Projet C

Le contrat de sous-traitance stipule que le coût par m² facturé par l'entrepreneur est de 1300 D.

2) Les acquisitions nécessaires au fonctionnement de la société de promotion immobilière qui vont supporter la TVA seront :

✓ **Pour l'année 2013**

- acquisitions de matériels et équipements : 30000 D HTVA dont 2000 D HTVA pour les matériels informatiques ;
- acquisitions de 4 lots de terrains lotis dont la valeur de chacun est de 900000 D HTVA destinés à la construction des immeubles ;
- acquisition du siège social pour 150000 D HTVA ;
- autres frais généraux : 15000 D HTVA.

✓ **Pour les années 2014 et 2015**

- autres frais généraux : 20 000 D HTVA / an.

3) La société a commencé à réaliser des ventes à partir du mois de juillet 2015 comme suit :

- Projet A

- ventes : 1000 m² pour 1800 D le m² ;
- promesses de ventes : 500 m² pour 1800 D le m².

- Projet B

- ventes des locaux d'habitation : 2000 m² pour 1800 D le m² ;
- ventes des locaux professionnels : 1000 m² pour 2800 D le m².

La société peut procéder à la déduction de la TVA sur ses acquisitions comme suit :

I- Pour l'année 2013 : TVA déductible

- matériels et équipements : $(28000 \text{ D} \times 0,18) + (2000 \text{ D} \times 0,12) = 5280 \text{ D}$
- terrains lotis : $(900000 \text{ D} \times 4) \times 0,18 = 648000 \text{ D}$
- siège social : $150000 \text{ D} \times 0,18 = 27000 \text{ D}$
- frais généraux : $15000 \text{ D} \times 0,18 = 2700 \text{ D}$

Puisque la société est nouvellement créée et n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires, elle doit déterminer un prorata prévisionnel général de déduction pour

ses acquisitions nécessaires à son fonctionnement et pour la réalisation de ses projets calculé comme suit :

- Prorata prévisionnel général

$$\frac{(\text{Prix prévisionnel du m}^2 \text{ professionnel} \times \text{superficie des projets A, B et C}) \times 1,18}{\text{Eléments cités au numérateur} + (\text{Prix prévisionnel du m}^2 \text{ habitation} \times \text{superficie des projets A, B et C})}$$

$$\frac{11\,387\,000 \text{ D}}{27\,212\,000 \text{ D}} = 41,845 \%$$

- montant de la TVA déductible et relative aux charges de fonctionnement et aux frais généraux (Matériels et équipements, Siège social, Frais généraux) :
 $34980 \text{ D} \times 41,845 \% = 14637,381 \text{ D}$.

Ce prorata prévisionnel général est utilisé également au cours des années 2014 et 2015 pour les charges de fonctionnement et des frais généraux. Ce dont il résulte que le montant de la TVA déductible relatif aux frais généraux au titre des années 2014 et 2015 est de **1 506,420 D** ($20\,000 \text{ D} \times 0,41845 \times 0,18$) par année.

- pour la TVA déductible relative aux terrains il y a lieu de préciser que du fait que la destination des terrains n'est pas connue lors de l'acquisition la société doit appliquer le prorata prévisionnel général et procéder à la rectification de ce prorata par l'application de la règle de l'affectation (déduction totale ou partielle selon l'utilisation du terrain).

$$648000 \text{ D} \times 41,845 \% = 271.155,600 \text{ D}$$

II- Pour l'année 2014

1- TVA déductible

Puisque la société de promotion immobilière a réalisé deux projets A et B au cours de l'année 2014, elle peut déduire la TVA relative à chaque projet en utilisant deux proratas prévisionnels spécifiques pour chacun des deux projets calculés comme suit :

- **Pour le projet A**

Le projet étant destiné exclusivement à l'habitation, la société ne pourra pas déduire la TVA sur toutes les acquisitions nécessaires à sa réalisation. Donc elle ne peut pas déduire le montant de la TVA relatif aux charges directes dont la valeur est de $630\,000 \text{ D}$ ($3500 \text{ D} \times 1000 \text{ D} \times 0,18$).

- **pour le projet B**

Le projet B ayant un usage mixte, la société doit déduire la TVA sur toutes les acquisitions nécessaires à sa réalisation selon la règle de l'affectation et selon la règle du prorata prévisionnel spécifique comme suit :

- déduction selon la règle d'affectation : la société peut déduire uniquement la TVA ayant grevé les acquisitions destinées aux locaux professionnels pour le montant de 216 000 D (800 D x 1.500 D x 0.18).

- prorata spécifique prévisionnel du projet B

$$\frac{(\text{Prix prévisionnel du m}^2 \text{ professionnel} \times \text{superficie du projet B}) \times 1,18}{\text{Eléments cités au numérateur} + (\text{Prix prévisionnel du m}^2 \text{ habitation} \times \text{superficie du projet B})}$$

$$\frac{4779000 \text{ D}}{9279000 \text{ D}} = 51,503 \%$$

- Montant de TVA déductible relative aux charges directes:
144 000 D x 51,503 % = 74 164,320 D

2- Régularisation de la TVA

- **Pour le projet « A »**

Elle doit payer la TVA initialement déduite au cours de l'année 2013 relative au lot du terrain sur lequel a été réalisé le projet A pour le montant de **67.788,900 D** (900 000 D x 0.41845 x 0.18).

- **Pour le projet « B »**

- Montant complémentaire de TVA déductible relative au terrain:
162.000 D x (51,503 % - 41,845 %) = 15.645,960 D

III- Pour l'année 2015

1- TVA déductible

- **Projet C**

Le projet C ayant un usage mixte, la société doit déduire la TVA sur le montant des services de sous-traitance facturés par l'entrepreneur nécessaires à sa réalisation selon la règle du prorata prévisionnel spécifique comme suit :

- Prorata spécifique prévisionnel du projet C

$$\frac{(\text{Prix prévisionnel du m}^2 \text{ professionnel} \times \text{superficie du projet C}) \times 1,18}{\text{Eléments cités au numérateur} + (\text{Prix prévisionnel du m}^2 \text{ habitation} \times \text{superficie du projet C})}$$

$$\frac{6\,608\,000 \text{ D}}{12\,158\,000 \text{ D}} = 54,351\%$$

- Montant de la TVA déductible relative aux charges de sous-traitance:
 $1\,170\,000 \text{ D} \times 54,351\% = 635\,906,7 \text{ D}$

2- Régularisation de la TVA

- Montant complémentaire de TVA déductible relative au terrain du projet « C » : $162.000 \text{ D} \times (54,351\% - 41,845\%) = 20.259,720 \text{ D}$
- Régularisation de la TVA initialement déduite sur la base du prorata général définitif avant la réalisation du CA au cours du mois de janvier 2016

Prorata définitif général

$$\frac{(\text{Prix de vente réel du m}^2 \text{ professionnel} \times \text{superficie des projets A et B}) \times 1,18}{\text{Eléments cités au numérateur} + (\text{Prix de vente réel du m}^2 \text{ habitation} \times \text{superficie des projets A et B})}$$

$$\frac{3\,304\,000 \text{ D}}{9\,604\,000 \text{ D}} = 34,402\%$$

- Montant de la TVA à reverser et relative au siège social:
 $27\,000 \text{ D} \times (41,845\% - 34,402\%) = 2009,610 \text{ D}$

- Montant de la TVA à reverser relative aux équipements et matériels :
 $5\,280\text{ D} \times (41,845\% - 34,402\%) = 392,990\text{ D}$
- Montant de la TVA à reverser relative aux frais généraux :
 $3600\text{ D} \times (41,845\% - 34,402\%) = 267,948\text{ D}$

3- TVA collectée pour l'année 2015

Du fait que seules les ventes des locaux à usage professionnel du projet B sont soumises à la TVA, le montant de la TVA à collecter est égal à :
 $1000\text{ D} \times 2800\text{ D} \times 0.18 = 504\,000\text{ D}$