Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 6

Artikel: Les coopératives d'habitation doivent payer la TVA!

Autor: Zimmermann Oertli, Salome / Schoch, Ruedi

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129900

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION DOIVENT PAYER LA TVA !

Le 26 septembre a eu lieu à la Maison du Peuple de Zurich un forum consacré à l'assujettissement des coopératives d'habitation à la TVA, au cours duquel il a été question notamment de ce qu'on appelle les "prestations à soi-même". Devant plus de 150 participants, le responsable de la section Impôts chez Ernst & Young, Rudolf Schumacher (1), a expliqué les règles légales et répondu aux questions du public. Le point de vue du praticien a été donné par Bruno Koch, directeur de l'Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, qui a exposé ses expériences avec la TVA. Nous donnons ici un aperçu des questions les plus fréquemment posées.

Qui est assujetti à la TVA ?
Selon l'article 21 LTVA, quiconque exerce une activité indépendante – même en l'absence de but lucratif – et dont le chiffre d'affaires imposable dépasse 75'000 frs est assujetti à la TVA. Les entreprises qui ont régulièrement un chiffre d'affaires inférieur à 250'000 frs en sont toutefois exonérées si l'impôt qu'elles devraient payer est inférieur à 4'000 frs (2). Le chiffre d'affaires imposable comprend les biens et services offerts en Suisse contre paiement ainsi que les prestations à soi-même (3), qui nous intéressent en particulier.

Les coopératives sont-elles exonérées en raison de leur caractère d'utilité publique ?
Depuis le 1er janvier 2001, les institutions d'utilité publique bénéficient d'un plafond de chiffre d'affaires plus élevé: elles sont exonérées jusqu'à un chiffre d'affaires imposable de 150'000 frs (4). Mais seules les institutions exonérées de l'Impôt Fédéral Direct sont considérées d'utilité publique.

Les recettes résultant de la location de logements sont-elles imposables ?
Non. Les recettes de la location de locaux résidentiels et commerciaux sont exonérées d'impôt (5).

Une coopérative a rénové un immeuble pour un montant total de 1'500'000 frs en 1997. Aurait-elle du produire un décompte à l'Administration de la TVA ?
Oui, de tels travaux entrent dans la catégorie des prestations de construction à soi-même (6). Elles provoquent l'assujettissement à la TVA, et pas seulement pour la partie représentant les travaux à plus-value au sens du droit du bail, mais pour la totalité du coût de la rénovation. Cela ne signifie pas que 7.6% de cette somme doivent être payés au titre de la TVA. La coopérative peut faire valoir la déduction de l'impôt déjà payé (7). Elle peut déduire de la taxe les sommes déjà payées au titre de la TVA – par exemple sur les factures des entreprises de construction. Ce qu'il reste, c'est la taxe sur les contributions "propres", par exemple sur les charges administratives liées aux travaux, sur les autres taxes publiques (par exemple pour l'autorisation de construire), ou sur les intérêts intercalaires de construction, tant les intérêts des fonds propres que ceux des fonds étrangers. Les deux se calculent sur la base du taux hypothécaire en 1er rang, à moins que la coopérative ne puisse démontrer qu'elle a pu financer les travaux à un taux plus bas.

Attention: Pour que l'impôt déjà payé puisse être déduit, les factures doivent contenir les informations exigées à l'art. 37 LTVA:
- nom, adresse et no TVA du fournisseur,
- nom et adresse du bénéficiaire selon l'inscription au Registre du commerce,
- date, type, objet et montant de la prestation,
- montant exact de la facture,
- taux d'imposition et montant de l'impôt, ou seulement taux d'imposition si l'impôt est compris dans le montant facturé.

Si la facture ne contient pas ces éléments, l'Administration fiscale n'admettra pas la déduction de l'impôt déjà payé, et la coopérative assujettie à l'impôt le paiera quasiment deux fois sur le montant facturé.
Les factures non conformes doivent être retournées à ceux qui les ont établies pour correction.

Pouvons-nous nous libérer de l'impôt en supprimant la construction d'immeubles de l'article des statuts relatif au but de la société ?
Non. L'appréciation des prestations à soi-même se fait sur la base de l'activité effective et non pas des statuts (8).

La coopérative peut-elle attendre que l'Administration fiscale fédérale agisse et lui demande des décomptes ?
Non, car la TVA est un impôt qui doit être automatiquement déclaré par l'assujetti. Une coopérative doit s'annoncer aussitôt qu'elle remplit les conditions d'assujettissement. Pour un gros projet de construction par exemple, l'assujettissement commence au premier coup de pioche, et les prestations effectuées avant ce

jour sont reportées et réparties sur la phase de construction. La déclaration doit être faite quatre fois par an. Si aucun décompte n'a été envoyé à ce jour, l'enregistrement rétroactif de l'assujetti peut être demandé à l'Administration fiscale, et la déduction des taxes déjà payées peut être effectuée, à condition toutefois que la présentation des factures soit correcte (voir encadré). En raison de la déclaration tardive, l'assujetti est soumis à un intérêt annuel de 5%. Les travaux administratifs liés à l'établissement du décompte rétroactif peuvent être considérables.

Quel est le délai de prescription des dettes fiscales ?
Selon l'art. 49 al. 1 LTVA, le dette fiscale se prescrit cinq ans après la fin de l'année civile pour laquelle elle est due. En d'autres termes, tous les impôts dus jusqu'au 31 décembre 1996 seront prescrits à la fin de cette année, à l'exception de ceux pour lesquels l'Administration fiscale a rompu la prescription, par exemple par un courrier concernant la conciergerie.

La conciergerie est-elle une prestation soumise à la TVA ?
Pour la période 1995 à fin 2000, 50% des frais de conciergerie sont soumis à la TVA. Depuis le 1er janvier 2001, la conciergerie n'est plus soumise à la TVA. Il faut souligner que ceci n'est valable que pour les prestations de conciergerie faites à soi-même, comme le nettoyage, la réparation des robinets d'eau ou des installations techniques, etc. (9). Si le concierge fait également des travaux de peinture pour la coopérative, ces travaux sont soumis à l'impôt. Il faut établir des rapports de travail qui précisent quelles ont été les prestations fournies par le concierge. Sinon, l'Administration fiscale partira du principe, dans l'exemple précédent, que toutes les prestations fournies par le concierge dans le cadre de son activité professionnelle sont soumises à l'impôt.

La location de places de parc est-elle soumise à la TVA ?
Depuis le 1er janvier 2001, la location de places de parc est soumise à l'impôt, à l'exception de celles louées avec un logement ou un commerce. Que le locataire ait une ou deux places de parc, aucune n'est soumise à la TVA. Mais les loyers des places louées à des tiers font partie du chiffre d'affaires imposable et sont soumis à l'impôt, pour autant que le plafond global soit dépassé.

(1) Rudolf Schumacher, réviseur diplômé, Partner Ernst & Young AG, a effectué pour l'ASH une expertise relative à l'assujettissement des coopératives d'habitation à la TVA: "Mehrwertsteuer auf Bauwerken", à commander (en allemand uniquement) auprès du Secrétariat général de l'ASH, case postale 157, 8057 Zurich; de nombreuses informations sont également disponibles sur le site de l'administration fédérale des impôts Erreur! Signet non défini., et les brochures citées dans l'article peuvent être commandées auprès de l'OCFIM, Imprimés TVA, 3003 Berne.

(2) Art. 25 LTVA

(3) Art. 5 LTVA

(4) Art. 25 LTVA

(5) Art. 18 ch. 21 LTVA

(6) Art. 9 ch. 2 let. a et art. 34 LTVA; voir également à ce sujet la brochure spéciale no 04 "Prestations à soi-même" et la brochure no 04 "Industrie du bâtiment". La question de savoir dans quelle mesure une coopérative ne tombe pas sous le coup de l'art. 9 ch. 2 let. a LTVA n'est pas traitée ici.

(7) Art. 38 LTVA

(8) La question de savoir dans quelle mesure une coopérative ne tombe pas sous le coup de l'art. 9 ch. 2 let. a LTVA n'est pas traitée ici; voir à ce sujet la brochure spéciale no 04 "Prestations à soi-même", section 7-3.

(9) Une liste des prestations de conciergerie se trouve dans la brochure no 16 "Régies immobilières et courtiers en immeubles", section 3.2.1.

(10) Voir à ce sujet la Notice no 18 de l'Administration fiscale fédérale "Location de places de parc pour le stationnement de véhicules".

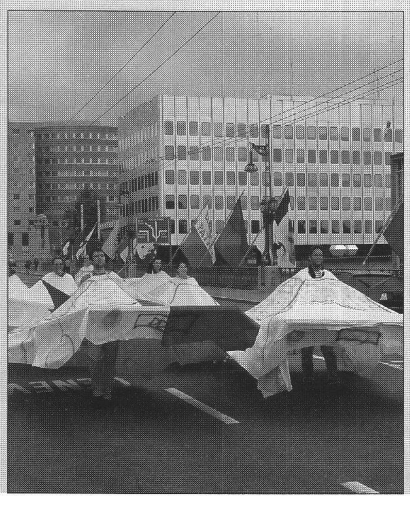
Auteurs: Salome Zimmermann
Oertli et Ruedi Schoch

Traduction: Philippe Favarger
Article paru dans Wohnen 10/2001

DROIT DE CITE

Et si le piéton occupait autant d'espace que la voiture ?

Depuis quelques années, tous les 22 septembre, des grandes villes de part l'Europe organisent une journée consacrée à l'idée de ville sans voiture. La ville de Lausanne se joint à cette manifestation depuis l'an passé en fermant à chaque fois un tronçon de rue à la circulation (cette année la place de la Gare) et en ouvrant celui-ci aux associations et aux piétons.
Droit de Cité défend l'idée que la rue est l'espace de vie de la ville et qu'elle ne devrait pas être réservée qu'aux voitures ; elle se devait donc de participer à une telle manifestation (elle l'avait déjà fait l'an passé à travers une autre action). Un stand commun avec les associations ATE (Association Transport et Environnement) et " rue de l'Avenir " a donc été installé avenue de la gare. Cependant, par souci de ne pas se confiner à cet espace restreint et, pour l'occasion sans voiture, les membres de DDC et de l'ATE ont choisi d'intervenir dans le reste de la ville. L'objectif était de faire passer un message simple : " la voiture est un objet encombrant - que dirait-on si les piétons occupaient autant d'espace ? "
Pour répondre à cette question, des gabarits aux dimensions d'un véhicule moyen, soit 4.60 sur 1.70 mètres ont été élaborés. Ces gabarits en bois, ont été recouverts de tissu et équipés de clignotants et de klaxons afin de ressembler à des " vrais " véhicules. C'est ainsi revêtus que 10 DDCistes et ATEistes se sont lancés sur la route pour circuler parmi les voitures à travers la ville (avenue de la Gare, place Saint François, rue de Bourg, Pont Bessières, Riponne, Grand-Pont, Chaudron et Ruchonnet).
Interpellés par le bruyant cortège (klaxons à l'appui) et les flyers distribués, les passants d'un jour de marché ont été nombreux à s'arrêter pour regarder ou discuter. Quant aux automobilistes, si certains ont parfois été contrariés de se voir privés de leur domaine réservé, d'autres, attrapaient le message au bond, en s'excusant presque d'avoir pris leur voiture un 22 septembre.



Joëlle Salomon
Lena Poschet

Photos: Christophe Gnaegi - Alexandra Zweifel