

Indirect Tax news

Toute l'équipe vous présente ses meilleurs vœux pour la nouvelle année

CJUE, 9 décembre 2015, C-595/13, Fiscale Eenheid X NV cs – Exonération des activités de gestion de fonds immobiliers

La CJUE est saisie de la question de savoir si un fonds immobilier peut être assimilé à un fonds d'investissement (type OPCVM) et ainsi voir sa gestion exonérée de TVA. Dans l'affirmative, quelles opérations seraient couvertes par la notion de « gestion » ?

La Cour considère qu'un fonds immobilier peut être assimilé à un OPCVM, et donc voir sa gestion exonérée de TVA si (i) il est sous surveillance étatique, (ii) a pour objet le placement collectif des capitaux et (iii) son fonctionnement est soumis au principe de répartition des risques. La notion de gestion exonérée recouvre les activités relatives au choix, à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier ainsi qu'aux tâches d'administration et de comptabilité qui s'y rapportent. A *contrario*, la gestion dite « effective du bien » n'est pas exonérée (Ex. : la recherche de locataires pour occuper l'immeuble).

Cette décision fait peser un doute sérieux sur le régime TVA des fonds immobiliers, particulièrement en France, où ils sont considérés en pratique comme soumis à TVA. Cependant, si leurs opérations sont susceptibles de relever d'une exonération de taxe, ils pourraient décider d'opter pour la TVA pour leurs opérations financières.

Conclusions CJUE, 25 novembre 2015, C-332/14 – Prorata de déduction pour les immeubles à usage mixte

La CJUE est saisie de demandes de précisions relatives aux modalités de calcul des droits à déduction de la TVA se rapportant à des dépenses de construction et d'utilisation/entretien d'un immeuble destiné à un usage mixte (location exonérée et location taxable). Il s'agit plus particulièrement de savoir si un Etat membre peut appliquer de manière générale aux dépenses mixtes une règle autre que le prorata basé sur le chiffre d'affaires. Dans un second temps, la Cour doit se prononcer sur le point de savoir si un Etat membre peut remettre en cause les déductions opérées si la législation d'un Etat membre modifie simplement les modalités de calcul des droits à déduction.

L'avocat général estime que si les Etats membres peuvent déroger à la règle du prorata calculé sur la base du chiffre d'affaires, ce n'est que pour des opérations bien déterminées et à condition de rendre plus précis le calcul des déductions. Les Etats membres peuvent remettre en cause les déductions déjà opérées lorsqu'ils changent les modalités de calcul de la TVA déductible. Cependant, le principe de confiance légitime pourrait atténuer cette règle.

Pour rappel, la doctrine administrative française prévoit une règle particulière de déduction sur certaines dépenses mixtes dans le secteur immobilier.

Cour de cassation, 24 novembre 2015, Arrêt Mapfre – Suite et fin

La Cour de cassation a été amenée à juger de nouveau l'affaire Mapfre suite à la décision de la CJUE. Pour mémoire, la question était de savoir si les opérations réalisées par Mapfre Warranty étaient soumises à la taxe sur les conventions d'assurance (TCA), dans la mesure où, en filigrane, elles seraient exonérées de TVA. La Cour applique la solution dégagée par la CJUE et confirme que constitue une opération d'assurance, une opération dans laquelle il est constaté (i) la formation d'un lien contractuel direct entre l'acheteur du véhicule et la société tierce (Mapfre Warranty), lors de la remise d'un carnet de garantie, (ii) la possibilité pour l'acheteur d'exiger de cette société l'intervention promise dont elle devrait supporter le coût sans recours contre le vendeur, faute de stipulation particulière étendant la garantie légalement due par ce dernier, (iii) qu'il ne s'agit pas d'améliorer le service rendu par le vendeur en l'enrichissant d'une relation complémentaire mais de conclure une convention spécifique avec un tiers et (iv) que moyennant le paiement d'une somme convenue, la société tierce s'engage, en cas de survenance aléatoire d'un sinistre à la chose assurée, à procurer à l'acheteur du véhicule la prestation convenue lors de la conclusion du contrat.

Cette importante décision, fidèle à la position de la CJUE, est donc susceptible d'entraîner des conséquences négatives en matière de taxe sur les salaires, de TVA et de TCA.

Conseil d'Etat, 2 arrêts du 23 novembre 2015 n°375055 et 375054 – article 257 bis du CGI et crédit-bail

Une SCI sous-louait des locaux commerciaux qu'elle prenait en crédit-bail. Cette SCI avait acquis des agencements immobiliers avec TVA d'un sous-locataire au titre desquels elle avait exercé ses droits à déduction. Cette société avait par la suite levé l'option du crédit-bail et revendu immédiatement l'ensemble immobilier. **Le Conseil d'Etat, s'appuyant sur la jurisprudence du juge communautaire, a jugé que la dispense de TVA de l'article 257 bis du CGI (universalité de biens) s'applique à cette cession « rapide » post levée d'option. Les principes ayant conduit à cette solution doivent encore être analysés afin de comprendre son exacte portée.**

Loi de finances pour 2016 et Loi de finances rectificative pour 2015

Les mesures incluses dans l'ITN n°103 concernant le projet de loi de finances pour 2016 (abaissement du seuil de taxation des ventes à distance, utilisation d'un logiciel de caisse frauduleux) ont été votées. A noter, dans ce dernier cas, que l'amende est portée à 7 500 €. En ce qui concerne la Loi de finances rectificative pour 2015, des mesures ont été prises afin de modifier les délais de prescription en matière douanière, généralement dans le sens d'un allongement d'une part, à compter du 1^{er} mai 2016 et d'étendre l'exclusion du droit à déduction aux prestations de services en cas de fraude à la TVA d'autre part.

Contacts

Michel Guichard
Email : mguichard@taj.fr

Odile Courjon
Email : ocourjon@taj.fr

Bertrand Jeannin
Email : bjeannin@taj.fr

William Stemmer
Email : wstemmer@taj.fr

Nicolas Kazandjian
Email : nkazandjian@taj.fr

Anne Gerometta
Email : agerometta@taj.fr

Vanessa Irigoyen
Email : virigoyen@taj.fr

Marie Manuelli
Email : mmanuelli@taj.fr

Delphine Nicault
Email : dnicault@taj.fr

Mélanie Michenot
Email : mmichenot@taj.fr

Indirect Tax news

The Taj Indirect Tax team wishes you a happy new year

Fiscale Eenheid X NV cs (CJEU, case C-595/13, 9 December 2015) Exemption for the management of real estate funds

The CJEU was asked whether a real estate fund could be considered as a special investment fund (type "UCITS") and thus obtain VAT exemption on its management costs. If so, what transactions would be considered as covered by the concept of "management"?

The Court considered that a real estate fund could be considered as a UCITS and therefore benefit from exemption for its management if (i) it were subject to State supervision, (ii) its purpose were the collective investment of capital, and (iii) it operated on the principle of risk-spreading. The concept of exempt management covers activities relating to the selection, purchase and sale of immovable property as well as related administrative and accounting tasks. By contrast, the "actual" management of immovable property is not exempt (e.g. searching for tenants to occupy the building).

This decision casts serious doubt on the VAT regime for real estate funds, in particular in France, where in practice they are considered as being subject to VAT. However, if their transactions would fall within the scope of a VAT exemption, they could decide to opt to tax their financial transactions.

CJEU, case C-332/14 (Advocate General's opinion, 25 November 2015) VAT recovery ratio for mixed-use buildings

The CJEU has received a request for clarification concerning the method of calculating input VAT deduction relating to the costs of construction, utilisation and upkeep of a building intended for mixed-use (both exempt and taxable leasing). More precisely, the question was whether a Member State could apply, as a general rule, a rule other than the standard, turnover-based rule, to the residual costs. Secondly, the Court has to rule on whether a Member State could potentially revisit the VAT deduction already carried out simply by changing the method by which input VAT deduction should be calculated.

The Advocate General considered that although Member States could derogate from the rule of calculation of VAT deduction based on turnover, it should only be for clearly delimited transactions and only if so doing made the calculation more precise. Member States could potentially revisit the VAT deductions already carried out when they change the method by which VAT deduction is calculated. However, the principle of legitimate expectation may temper this rule.

By way of reminder, French tax authorities' guidance provides for a specific rule for calculating VAT deduction on residual costs in the real estate sector.

Mapfre (Cour de Cassation, 24 November 2015) – Continuation and conclusion

The *Cour de Cassation* was required to consider the Mapfre case once again following the decision of the CJEU. For memory, the question was whether the transactions carried out by Mapfre Warranty were subject to Insurance Premium Tax (IPT) and, incidentally, whether they would be exempt from VAT. The Court applied the solution promulgated by the CJEU and confirmed that insurance transactions were transactions in the course of which there was (i) the creation of a direct contractual link between the purchaser of the vehicle and a third party (Mapfre Warranty) when the warranty booklet was provided, (ii) the possibility for the purchaser to demand that the third party perform the agreed service at its (i.e. the third party's) own cost without having recourse to the seller, in the absence of a specific provision extending the guarantee that it is legally required to provide, (iii) the operation did not constitute a way of improving the service provided by the seller by adding a complementary service, but rather the conclusion of a specific agreement with a third party (iv) that in exchange for payment of the agreed sum, the third party undertook, in the event that a risk affecting the property insured occurred, to provide the purchaser of the vehicle with the service agreed at the time at which the contract was concluded.

This important decision, which follows the position of the CJEU, is therefore liable to lead to negative consequences in terms of payroll tax, VAT and IPT.

Conseil d'Etat, decisions nos. 375055 and 375054 – Article 257 bis of the FTC and hire-purchase (23 November 2015)

A civil real estate company (French: SCI) sublet commercial premises which it held on hire-purchase. The company had acquired property "fit-outs" from a sub-tenant, with VAT, in respect of which it has deducted input VAT. The company subsequently exercised its right to purchase and immediately resold the whole of the property. **The Conseil d'Etat, drawing support from the European case law, held that the exclusion from VAT provided for by Article 257 bis (transfer of a going concern) applied to this "quick" sale following the exercise of the option. The principles underlying this response will have to be analysed in order to understand its exact reach.**

Finance Law 2016 and Amending Finance Law 2015

The measures included in ITN no.103 concerning the proposed Finance Law 2016 (lowering of the distance sales threshold, use of fraudulent till software) have been adopted. Please note that, in respect of the latter, the fine has been increased to €7,500. As for the Amending Finance Law 2015, measures have been implemented in order to modify the statute of limitations in customs matters, by way of an extension as from 1 May 2016 on the one hand, and by way of an extension of the block on input VAT recovery in respect of fraudulent supplies of services on the other.

Contacts

Michel Guichard
Email: mguichard@taj.fr

Odile Courjon
Email: ocourjon@taj.fr

Bertrand Jeannin
Email: bjeannin@taj.fr

William Stemmer
Email: wstemmer@taj.fr

Nicolas Kazandjian
Email: nkazandjian@taj.fr

Anne Gerometta
Email: agerometta@taj.fr

Vanessa Irigoyen
Email: virigoyen@taj.fr

Marie Manuelli
Email: mmanuelli@taj.fr

Delphine Nicault
Email: dnicault@taj.fr

Mélanie Michenot
Email: mmichenot@taj.fr

NEUILLY • BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE