

CVAE-PG 15-22-N

Neuilly-sur-Seine, le 4 avril 2015

CVAE ET EPL D'AMENAGEMENT

Exposé du sujet

Différentes pratiques existent dans les EPL d'aménagement en matière de contribution sur la valeur ajoutée et qui portent :

- d'une part, sur la détermination du chiffre d'affaires de référence qui exclut celui relatif aux concessions d'aménagement,
- d'autre part, sur l'exclusion, en tout ou partie, des transferts de charges correspondant aux « rémunérations » sur concessions d'aménagement du calcul de la valeur ajoutée.

Le chiffre d'affaires des concessions

Rien dans la documentation fiscale consultée ne permet d'exclure du calcul de la valeur ajoutée le chiffre d'affaires des concessions d'aménagement.

Article 1586 sexies I-1 du CGI : « *Le chiffre d'affaires est égal à la somme :*

- *des ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises ;*
- *des redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires ;*
- *des plus-values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles, lorsqu'elles se rapportent à une activité normale et courante ;*
- *des refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges ; »*

BOI-CVAE-BASE-20, n° 30 : « *Les ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises s'entendent de l'ensemble des produits à comptabiliser aux comptes 701 à 709 du PCG. »*

Si le plan comptable général, dans sa version actuelle (JO du 15 octobre 2014) prévoit le compte 705 – Etudes (sous compte du 70 – Ventes de produits fabriqués, prestations de services, marchandises), il est peu probable que l'argument puisse prospérer qui consisterait à dire que les produits de concessions d'aménagement, constatés en compte 705, ne sont pas des « *Ventes de produits fabriqués, prestations de services, marchandises* ».

Les transferts de charges (rémunérations sur concessions)

Rien encore, dans la documentation fiscale consultée ne permet d'exclure du calcul de la valeur ajoutée, les transferts de charges correspondant à la « rémunération » sur concessions d'aménagement.

Article 1586 sexies I-4 du CGI : « *La valeur ajoutée est égale à la différence entre :*

- a. *D'une part, le chiffre d'affaires tel qu'il est défini au 1, majoré :*

-

Et si l'on suppose que les opérations sont de promotion immobilière et que leur coût comprend les frais de fonctionnement, la détermination de la valeur ajoutée est différente (les écritures comptables ne sont pas les mêmes) mais le résultat est le même.

Schéma d'écritures						Calcul de la valeur ajoutée	
opérations	60	64	3...	713	512		
Salaires fonctionnement	25	75			-100	Stockage	100
Inventaire			100	-100		Achats	-25
Solde fin d'exercice	25	75	100	-100	-100	Valeur ajoutée	75

L'on notera, au passage, que les schémas comptables de traitement des concessions d'aménagement ne conduisent pas à constater de valeur ajoutée pendant le déroulement de l'opération, sauf cas des provisions constituées et reprises qui peuvent donc occasionner des avances de CVAE entre leur dotation et leur reprise.

Schéma d'écritures								Calcul de la valeur ajoutée	
opérations	15	3...	605	68	713	78	79		
Dotation provision	-10			10				Stockage	10
Constatation des charges		10					-10	Transfert charges	10
Inventaire			10		-10			Achats	-10
Solde fin d'exercice n	-10	10	10	10	-10	0	-10	Valeur ajoutée	10

Schéma d'écritures								Calcul de la valeur ajoutée	
opérations	15	3...	605	68	713	78	79		
Reprise provision	10					-10		Stockage	-10
Constatation des charges		-10					10	Transfert charges	-10
Inventaire			-10		10			Achats	10
Solde fin d'exercice n+x	10	-10	-10	0	10	-10	10	Valeur ajoutée	-10

Conclusion

Sauf disposition fiscale précise dont nous n'aurions pas connaissance, il nous semble peu sûr de déterminer la CVAE des EPL d'aménagement :

- sans prendre le chiffre d'affaires des concessions d'aménagement dans le chiffre d'affaires de référence,
- en excluant tout ou partie des transferts de charges correspondant à la « rémunération » su concessions d'aménagement pour le calcul de la valeur ajoutée.


Philippe Giami