

VI – TVA⁴

- en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'un droit réel d'usufruit portant sur ce terrain, sur lequel sera édifiée une construction destinée à être utilisée par la société usufruitière à des opérations soumises à la TVA (Rép. DELAHAIS AN 13/04/1992) ;
- en cas d'acquisition d'un immeuble neuf destiné à être utilisé à des opérations soumises à TVA,

il est convenu que l'usufruitier, afin d'exercer ses droits à déduction et en tant qu'utilisateur du bien à construire ou à acquérir, acquittera l'entière TVA sur l'acquisition du terrain, sur les constructions à réaliser pour lesquelles il sera destinataire de toutes les factures, ou sur l'acquisition de l'immeuble neuf : mention devra en être faite dans l'acte authentique.

En application des articles 257-7-1-c, 257-8, 285-1 du CGI, 544 et 578 du Code civil, la société usufruitière déclarera la livraison à soi-même en tant que constructeur ou en tant qu'assujettie si elle a construit elle-même l'immeuble avec ses propres achats.

L'engagement de construire devant figurer dans l'acte d'acquisition du terrain à bâtir sera souscrit par les deux parties.

La sanction du non-respect de l'obligation souscrite conduisant à une application de l'article 1840 G *ter* du CGI sera supportée par les parties au prorata de la participation de chacun, recalculée en raison de la non-réalisation de la construction projetée (ce qui modifie effectivement la contribution des parties au projet, qui de ce fait ne porterait plus que sur le seul terrain).

Les présentes seront annexées à l'acte authentique qui sera dressé par Maître ..., Notaire à ... (74130), au plus tard le 31 juillet 2010.

Fait à ...

Le 10 MAI 2010

SA UST

Représentée par M. ...

SCI NUPO

Représentée par M. ...

⁴ Note : régime antérieur à la loi du 11/03/2010.

Annexe I : Coût moyen pondéré du capital Taux global de rentabilité

Détermination du taux global de rendement, du TRI, de l'Usufruit et de la nue-propriété

Années	Flux nets	Capitalisation des flux nets au CMPC	Séquence de flux de l'UST capitalisés	Séquence de flux du NP capitalisés	Séquence de flux UST non capitalisés	Séquence de flux NP non capitalisés
0	-465 656					
1	34 000	175 316	0	0	34 000	0
2	31 371	151 074	0	0	31 371	0
3	32 193	144 791	0	0	32 193	0
4	33 036	138 769	0	0	33 036	0
5	33 902	132 996	0	0	33 902	0
6	34 790	127 467	0	0	34 790	0
7	35 702	122 166	0	0	35 702	0
8	36 637	117 085	0	0	36 637	0
9	37 597	112 215	0	0	37 597	0
10	38 582	107 548	0	0	38 582	0
11	39 593	103 076	0	0	39 593	0
12	40 631	98 789	0	0	40 631	0
13	41 695	94 680	0	0	41 695	0
14	42 788	90 743	0	0	42 788	0
15	43 909	86 969	0	0	43 909	0
16	45 060	83 352	0	0	45 060	0
17	46 240	79 885	0	0	46 240	0
18	47 452	76 563	0	0	47 452	0
19	48 695	73 379	0	0	48 695	0
20	49 971	70 327	0	0	49 971	0
21	51 280	67 402	0	0	51 280	0
22	52 624	64 599	0	0	52 624	0
23	54 003	61 913	0	0	54 003	0
24	55 416	59 338	0	0	55 418	0
25	763 544	763 544	2 497 311	706 674	56 870	706 674
26	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0
Totaux	1 770 714	3 203 965	2 497 311	706 674	1 064 040	706 674

TRI	8,86 %	VA US	381 041
		VA NP	84 615
		Total	465 656
TGR	8,02%	VAN US	362 950
		VAN NP	102 706
		Total	465 656
CMPC	7,07 %		