

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 mars 2009

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 - (n° 1494)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

N° 28

présenté par
M. de Courson, M. Perruchot, M. Vigier
et les membres du groupe Nouveau centre

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant :**

I. – L'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la mutation à titre onéreux porte sur des immeubles ou des droits immobiliers relevant des dispositions des articles L. 262-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les droits d'enregistrement sont liquidés uniquement sur la partie du prix de l'existant au jour de la vente.

« Les travaux réalisés dans le cadre d'un contrat relevant des dispositions des articles L. 262-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'un taux réduit de 5,50 % de taxe sur la valeur ajoutée. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits sur les tabacs mentionnée aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 a créé un nouveau contrat spécial de construction, la vente d'immeuble à rénover entrée en vigueur le 19 décembre 2008 avec la parution du décret du 16 décembre 2008 au Journal Officiel du 18 décembre 2008.

Cette loi a pour objectif d'encourager les acheteurs d'immeubles anciens ou vétustes à s'engager dans des opérations de rénovation immobilières, notamment en centres urbains, afin de pouvoir remédier à la pénurie de logements et améliorer l'habitat.

En effet, la rénovation d'immeubles anciens constitue une telle aventure pour l'acheteur potentiel que ce dernier peut hésiter à se lancer dans une telle opération qu'il craint de ne pas pouvoir maîtriser tant sur le plan technique que sur le plan financier.

Par ce contrat, le vendeur qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti s'engage dans un délai déterminé par le contrat à réaliser des travaux sur cet immeuble ou sur cette partie d'immeuble et perçoit de sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison de l'immeuble.

Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, les ouvrages à venir devenant la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et ce dernier en payant le prix en fonction de l'avancement des travaux.

Le législateur a prévu expressément que le prix de l'immeuble inclut celui de l'existant au jour de la vente et celui des travaux devant être réalisés par le vendeur, avec obligation de distinguer dans le contrat ces deux parties du prix.

Cependant, si on considère que le prix total (incluant le prix de l'existant et le prix des travaux) doit être retenu comme constituant l'assiette de calcul des droits d'enregistrement, il en résulte une situation très préjudiciable pour l'acheteur potentiel qui voit le coût de l'opération largement majoré par le paiement des droits de mutation à titre onéreux (5,09%) sur le prix des travaux eux-mêmes déjà grevés d'une TVA.

On arriverait donc à une situation inique pour l'acheteur intervenant dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover puisqu'il se verrait moins bien traité qu'un acheteur effectuant son opération dans le cadre d'une vente pure et simple suivie de la conclusion d'un marché de travaux qui ne seraient pas soumis au paiement des droits d'enregistrement et qui bénéficieraient du taux réduit de TVA à 5,50%.

Si tel est le cas, l'acheteur potentiel ne pourra que se détourner de la vente d'immeuble à rénover.

Le présent amendement a donc pour objet de s'assurer d'une part que l'assiette de calcul des droits d'enregistrement ne se base que sur le foncier bâti, et d'autre part, que le marché de travaux conclu lors de la vente du bien immobilier bénéficie du taux réduit de TVA de 5,5%.