

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2011

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011 - (n° 3952)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 64

présenté par
M. Scellier-----
ARTICLE 11

Compléter l'alinéa 53 par les deux phrases suivantes :

« Toutefois, pour les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif visées au 2 du I de l'article 278 *sexies* ainsi que pour les livraisons à soi-même de ces mêmes logements, ces dispositions s'appliquent aux opérations bénéficiant d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation à compter du 1^{er} janvier 2012. De même pour les livraisons de logements visées au 4 du I de l'article 278 *sexies* ainsi que pour les livraisons à soi-même de ces mêmes logements, ces dispositions s'appliquent aux opérations bénéficiant d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département à compter du 1^{er} janvier 2012. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En application de l'article 278 *sexies*, I, 2 et II les constructions de logements locatifs sociaux font actuellement l'objet d'une livraison à soi-même au taux réduit de TVA de 5,5%. Cette TVA est exigible à l'achèvement de l'immeuble (l'organisme bénéficiant ensuite d'un délai de 2 ans pour régler cette TVA). Ainsi, en application du projet de loi, c'est le taux de 7% qui devrait s'appliquer à toutes les opérations achevées à compter du 1^{er} janvier 2012, alors même que la construction a commencé bien avant, que l'ensemble du dossier de financement a été construit sur la base d'une TVA à 5,5% et que la décision favorable de l'Etat, qui conditionne l'application du taux réduit, a été délivrée sur la base d'un montage à 5,5%.

Une telle situation serait de nature à déséquilibrer gravement ces opérations et les organismes qui les portent.

Le présent amendement propose donc, pour préserver la situation des opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2012, de continuer d'appliquer le taux de 5,5% à la livraison à soi-même des

logements dès lors que le bailleur social qui les construit a obtenu une décision favorable de l'Etat avant le 1er janvier 2012.

Par ailleurs, en application du 4 du I et du II de l'article 278 sexies, les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession agréés par le représentant de l'Etat dans le département bénéficient actuellement du taux réduit de TVA de 5,5%. Ce taux s'applique tant à l'acquisition ou à la livraison à soi-même de ces logements par l'opérateur (bailleur social en général) qu'à la vente desdits logements aux locataires-accédants à l'issue de la période locative.

Là encore, en l'état actuel du projet de loi, la hausse du taux à 7% devrait s'appliquer à toutes les opérations pour lesquelles l'achèvement des constructions et/ou les ventes aux accédants interviennent à compter du 1er janvier 2012, même si l'agrément a été délivré avant cette date sur la base d'un dossier à 5,5%. Cette situation risque de déséquilibrer de manière importante les opérations en cours au détriment des bailleurs sociaux, ceux-ci n'ayant aucune possibilité de répercuter le surplus de TVA due sur les locataires-accédants dans la mesure où l'agrément préalable a figé définitivement les prix de vente.

Le présent amendement propose donc le maintien du taux de 5,5% pour les opérations ayant obtenu un agrément préalable avant le 1er janvier 2012, tant pour la vente du logement à l'issue de la période locative (quelle que soit la date à laquelle elle intervient) que pour les opérations intermédiaires, notamment la livraison à soi-même des logements à l'issue de la construction.