

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2011

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 377

présenté par

M. Le Bouillonec, M. Brottes, M. Cacheux, M. Goua, M. Rogemont,
Mme Maquet, M. Goldberg, M. Pupponi, M. Dumas, Mme Massat
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

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 1er 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 1er 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.

La perte de recettes pour l'Etat du fait de ce non relèvement du taux de TVA dans le secteur du logement social serait compensée par le relèvement, pour le même montant, de l'impôt de solidarité sur la fortune.

En effet, au lieu de pénaliser des millions de Français, et particulièrement ceux de nos compatriotes les plus modestes, il convient de revenir sur l'injuste réforme de l'ISF qui a été récemment abaissé de 1,8 milliard d'euros. C'est précisément le surplus de recettes attendu par le relèvement du taux réduit de TVA de 5,5 à 7 % dans de nombreux secteurs.

Il s'agit d'une mesure de justice.