

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 décembre 2012

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012 - (N° 541)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 181

présenté par
M. Straumann

ARTICLE 24 QUATER

Après le mot :

« avant »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 23 :

« le 1^{er} janvier 2014 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Conformément à ses annonces, le Gouvernement a soumis au Parlement un amendement, qui a été adopté, visant à augmenter les taux de TVA applicables.

S'agissant de la hausse du taux réduit de TVA de 7 % à 10 %, le nouvel article 24 *quater* prévoit que ne subiront pas cette augmentation les acquisitions immobilières dès lors qu'elles ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de VEFA avant le 1^{er} janvier 2014 (cf. g) du 2° du B du III).

Or, à propos des autres contrats de VEFA, soumis au taux normal de TVA, qui est porté de 19,6 % à 20 %, les mesures transitoires prévues sont différentes.

Elles prévoient que demeureront soumises au taux de TVA actuel les logements qui ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de VEFA enregistré avant la date de promulgation de la présente loi, c'est-à-dire avant la fin de l'année 2012.

Cela signifie que les acquéreurs, qui signeront un contrat de réservation à compter du 1^{er} janvier 2013, ne pourront pas prétendre au taux de TVA en vigueur en 2013, s'il s'avère qu'ils doivent effectuer des appels de fonds postérieurement au 1^{er} janvier 2014.

En effet, lorsque le réservataire signe un contrat préliminaire, souvent ce contrat est établi sous condition suspensive du financement de l'acquisition du bien réservé. Or, des dispositions spécifiques du Code général des impôts (cf. art. 269, 2 a) bis) prévoient qu'en VEFA, la TVA est exigible « lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux ».

Ces dispositions aboutissent à ce que le taux de TVA applicable lors de la signature du contrat préliminaire, voire lors de celle de l'acte de VEFA, soit modifié selon la date à laquelle sont effectués les appels de fonds, avant ou après la date d'entrée en vigueur du nouveau taux de TVA.

Bien plus, la doctrine fiscale entend la notion d'encaissement au sens strict, c'est-à-dire lors de la perception des fonds et non lors de l'envoi du courrier appelant lesdits fonds, de sorte que dans la pratique, les appels de fonds sont gelés pendant la période précédant l'entrée en vigueur du nouveau taux de TVA.

D'un point de vue juridique, il en découle que seul un prix déterminable, et non déterminé, pourra figurer dans l'acte de vente, faute de connaître précisément à l'avance le calendrier exact des appels de fonds, ce qui peut poser des difficultés pour les rédacteurs d'actes.

D'un point de vue économique, il est difficile de concevoir comment les banquiers des acquéreurs pourront déterminer les financements requis pour l'acquisition d'un logement dans ces conditions.

Pour ces motifs, il est proposé d'harmoniser les mesures transitoires prévues pour l'entrée en vigueur des nouveaux taux de TVA (taux réduit et taux normal).

Tel est l'objet du présent amendement.