

ASSEMBLÉE NATIONALE

11 octobre 2013

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2014 - (N° 1395)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° I-524

présenté par

M. Jean-Louis Dumont et M. Rogemont

ARTICLE 19

I. – Après la première occurrence du mot :

« livraisons »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 41 :

« , les livraisons à soi-même et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements mentionnés au 11 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts et situés à une distance de plus de 300 mètres et de moins de 500 mètres de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine , aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2014 ou pour lesquelles un avant-contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut, un contrat de vente ou un contrat ayant pour objet la construction du logement est signé avant le 1^{er} janvier 2014, ainsi qu'aux opérations réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement défini à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme signé avant cette même date. ».

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées au profit de personnes sous plafonds de ressources, en zone ANRU ou autour de ces zones bénéficient du taux réduit de TVA. Jusqu'à présent le taux réduit s'appliquait dès lors que le logement était situé à une distance de moins de

500 mètres de la limite de ces zones. A compter de 2014, la distance maximale serait ramenée à 300 mètres. Ainsi, pour les logements situés entre 300 et 500 mètres, le taux de TVA passerait de 7 % à 20 %. Cette situation pose des difficultés particulières aux opérateurs qui ont engagés des opérations sur cette zone avant l'augmentation du taux. C'est la raison pour laquelle le projet de loi prévoit de maintenir le taux de 7 % si un avant-contrat (contrat de réservation sur un logement à construire) ou un contrat a été signé avant le 01/01/2014. Toutefois, cette disposition est insuffisante pour les opérateurs qui, ayant déposé un permis de construire en 2013, voire même ayant démarré les travaux, n'auraient pas encore commercialisé la totalité des logements à construire. Une majoration de 14 points de TVA sur les logements non commercialisés remettrait gravement en cause l'équilibre de ces opérations (difficulté à commercialiser ces opérations qui ont été conçues, à l'origine, comme des opérations d'accession sociale à la propriété). Le présent amendement propose donc de maintenir le taux de 7 % non seulement pour les ventes de logements au titre desquelles un avant-contrat a été signé avant le 1^{er} janvier 2014 mais également pour les ventes de logements non encore commercialisés mais qui se rapportent à une opération dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2014 (ce taux de 7 % restant bien entendu conditionné aux respect des conditions de ressources du futur acquéreur l'acquéreur). On rappelle que l'article 95 de la directive 2006/112 relative au système commun de taxe sur la valeur permet aux États membres, en cas de modification des taux, de procéder à des régularisations de TVA et d'adopter toutes les mesures transitoires appropriées. On note que le critère du dépôt du permis de construire a déjà été régulièrement utilisé en cas de changement de régime de TVA, l'article 19 se référant lui-même à ce critère pour les particuliers faisant construire un logement sur leur propre terrain.