



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

assujettissement

Question écrite n° 14738

Texte de la question

M. Jean-Claude Mignon interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur la mise en conformité du code général des impôts avec la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne en termes d'assujettissement à la TVA immobilière. Dans l'exposé des motifs de l'article 23 du projet de loi de finances rectificative pour 2012, le Gouvernement rappelle que le juge communautaire a précisé que, lorsqu'une personne cède un bien immobilier en dehors de toute démarche de commercialisation active, le dispositif national actuel qui établit en toutes circonstances l'assujettissement à la TVA n'est pas conforme aux décisions de la Cour de justice de l'Union européenne (affaires « Slaby » et « Kuc »). La mise en conformité du droit français avec le droit communautaire n'est pas à remettre en question. Cependant il semble que les conséquences de cette mise en conformité ne sont pas suffisamment prises en compte. C'est le cas par exemple des particuliers qui ont acheté sur plan un bien immobilier dans une zone inscrite au programme national de rénovation urbaine (PNRU) et qui le revendent avant cinq ans. Jusqu'ici l'acheteur bénéficiait, comme le primo acquéreur avant lui, d'une TVA à taux réduit et le vendeur n'avait pas à régler la différence entre la TVA réduite et le taux normal à 19,6 %. Or, avec la suppression de l'assujettissement à la TVA, le vendeur n'a plus cette opportunité et se voit obligé de régler la différence de TVA. Le paiement de cette somme s'avère être une difficulté à double titre : elle peut s'élever à plusieurs dizaines de milliers d'euros et cette dépense ne pouvait être prévue. L'exposé des motifs pose que seront prises en compte les situations dont « le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2013 ». Il souhaiterait que soit précisée la notion de « fait générateur ». Dans le cas d'une promesse de vente signée avant le 1er janvier 2013 et d'un acte authentique d'achat qui interviendrait après cette date le vendeur sera-t-il soumis au paiement du différentiel de TVA ? En outre, il souhaite savoir si le Gouvernement imagine mettre en place la possibilité de lisser le paiement pour le vendeur qui se trouve dans cette situation.

Texte de la réponse

Le 11 du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) soumettent au taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques sous conditions de ressources et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Depuis le 1er janvier 2013, les cessions d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans acquis en tant qu'immeubles à construire par le vendeur ne sont plus soumises à la TVA. Tel est notamment le cas des cessions d'immeubles acquis par des particuliers dans le cadre du dispositif d'accession à la propriété évoqué. La non soumission à la TVA de ces cessions entraîne corrélativement la perte du droit à déduction de la TVA ayant grevé l'acquisition de l'immeuble et, le cas échéant, la perte du droit à déduction afférent au complément de TVA dû en application du II de l'article 284 du CGI, dont bénéficiait le vendeur au moment de la revente. Ainsi, l'accédant ne remplissant plus les conditions d'octroi du taux réduit dans les quinze ans suivant le fait générateur de la taxe est tenu de reverser le différentiel de taxe, avec un abattement d'un dixième par année de

détention au-delà de la cinquième année. Cette mesure s'applique à l'ensemble des dispositifs d'accession sociale à la propriété éligibles au taux réduit de TVA. Toutefois, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours, des mesures transitoires à l'entrée en vigueur de ce dispositif ont été prévues, permettant le maintien de la taxation à la TVA des cessions intervenant postérieurement au 31 décembre 2012 lorsqu'une promesse de vente a été signée avant cette date. En outre, pour ce qui concerne les livraisons de logements visés aux 4 et 11 du I de l'article 278 sexies du CGI intervenant à compter du 1er janvier 2014 et acquis par des personnes physiques, le délai prévu au II de l'article 284 du CGI, pour le reversement du complément de taxe dû lorsque les conditions d'octroi du taux réduit de la TVA ne sont plus remplies est ramené de 15 à 10 ans avec un abattement d'un dixième par année de détention à compter de la première année au lieu de la cinquième. Enfin, la doctrine fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques BOI-TVA-IMM-20-20-20 prévoit la dispense de reversement du différentiel de TVA en cas de survenance de certains événements. Cette doctrine fiscale précitée dans sa version en vigueur à compter du 15 juillet 2014 prévoit au paragraphe 430 l'extension de la liste des cas de dispense de reversement du complément de taxe à la survenance des événements suivants : mariage, conclusion d'un pacte civil de solidarité, naissance d'un enfant et délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Mignon](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14738

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [25 décembre 2012](#), page 7664

Réponse publiée au JO le : [28 juillet 2015](#), page 5778