



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

droits d'enregistrement

Question écrite n° 15874

Texte de la question

M. Jean-Jacques Urvoas attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur certains effets dommageables qui semblent découler de l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2013, de la disposition de la loi de finances rectificative n° 2021-510 du 29 décembre 2012 qui abroge le régime des droits d'enregistrement réduits pour les appartements acquis en VEFA et revendus pour la première fois dans un délai inférieur à cinq ans, en contrepartie d'une imposition à la TVA. En raison de la suppression inattendue de ce dispositif très avantageux, de nombreux ménages ayant signé leur compromis de vente dans les derniers mois de l'année 2012 et ayant réalisé leur demande de prêt bancaire en fonction du montant réduit des frais de notaire dont ils étaient censés bénéficier, sont dans l'obligation d'acquitter début 2013, au moment de la signature de l'acte définitif d'achat, des droits d'enregistrement supplémentaires d'un montant de 10 000 euros ou plus dont ils n'avaient nullement prévu le financement. Certains d'entre eux, qui avaient posé leur préavis pour leur ancien appartement, risquent même, du même coup, de se trouver du jour au lendemain sans logement. Cette situation paraît d'autant plus inacceptable que la loi du 11 mars 2010, qui avait abrogé ce régime avantageux pour les maisons acquises en VEFA, avait, elle en revanche, anticipé la difficulté à laquelle nous sommes ici confrontés en prévoyant que la réforme ne s'appliquerait qu'aux compromis de vente signés après le 12 mars : « Afin de ne pas remettre en cause l'équilibre économique résultant de ces avant-contrats, il est admis que lorsque la cession doit être réalisée par acte authentique, l'opération puisse demeurer soumise aux règles applicables à la date de conclusion de l'avant-contrat si celle-ci est antérieure à l'entrée en vigueur du texte, quand bien même d'éventuelles conditions suspensives sont levées après cette entrée en vigueur ». Il lui demande quelles mesures il compte prendre afin que soient corrigés les dysfonctionnements générés par la loi du 29 décembre 2012 et tient à insister sur le caractère particulièrement urgent de ces mesures, attendue par de nombreux acheteurs mais aussi vendeurs, qui pour certains se trouvent actuellement dans une situation totalement intenable.

Texte de la réponse

L'article 64 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 a abrogé le a du 2° du 3 du I de l'article 257 du code général des impôts (CGI), qui prévoyait la soumission à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) des livraisons d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans, réalisées hors d'une activité économique, par toute personne, dès lors assujettie à la TVA à ce titre, lorsque le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire afin de se conformer à la récente jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. Cette suppression a pris effet le 31 décembre 2012. Toutefois, pour ne pas remettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours à cette date, il est admis que les cessions qui interviennent postérieurement au 31 décembre 2012 mais qui avaient fait l'objet d'une promesse de vente avant cette date demeurent soumises à la TVA et, corrélativement, aux droits de mutation au taux prévu à l'article 1594 F quinquies du CGI. Il est précisé que la preuve de la date de cette promesse de vente peut être apportée par tous moyens. Cette tolérance figure au bulletin officiel des finances publiques-impôts (BOFIP-impôts) référencé BOI-TVA-IMM-10-10-20-20130123. Bien évidemment cette tolérance peut être écartée par les

parties au profit des règles résultant des modifications entrées en vigueur au 31 décembre 2012.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Jacques Urvoas](#)

Circonscription : Finistère (1^{re} circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15874

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 janvier 2013](#), page 714

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3579