



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 35180

Texte de la question

Mme Hélène Geoffroy appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés rencontrées par les propriétaires souhaitant revendre leur biens en zone ANRU. En effet, la loi de finances pour 2013 a mis à l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée pour les particuliers revendant un bien acquis en vente en état de futur achèvement (VEFA). Cependant, la loi n'évoque pas les reventes de biens acquis en zones ANRU. Cette distinction implique que les particuliers ayant acheté au taux de TVA à 5,5 %, doivent rembourser le différentiel de TVA (19,6 %) pour une vente inférieure à cinq années d'acquisition, puis 10 % par tranche d'une année entre la fin de la cinquième année et ce jusqu'à la quinzième. De nombreuses questions ont été posées par des parlementaires sur les modalités de remboursement du différentiel de TVA, lors de la première vente en VEFA d'un logement neuf lorsque celui est associé à un dispositif d'accession aidée (Pass foncier). Si les arguments ministériels répondent aux inquiétudes, rien n'est dit sur la situation des reventes en zones ANRU. En conséquence, elle lui demande quelles mesures le Gouvernement envisage de prendre pour ne pas pénaliser des familles qui se sont endettées pour accéder à la propriété dans des zones ANRU qui correspondent le plus souvent à des quartiers difficiles, dans lesquels des familles ont investi leurs économies pour vivre mieux.

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'un carte d'invalidité à l'un des enfants à charge.

Données clés

Auteur : [Mme Hélène Geoffroy](#)

Circonscription : Rhône (7^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35180

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 juillet 2013](#), page 8058

Réponse publiée au JO le : [26 août 2014](#), page 7192