



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 45897

Texte de la question

Mme Luce Pane interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conséquences de certaines dispositions de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cette loi permet à certains acquéreurs, sous conditions de ressources, d'un logement en zone ANRU de récupérer une partie de la TVA. Cette aide renforce l'attractivité de certains quartiers et encourage la mixité sociale. Elle a facilité l'accession à la propriété pour des jeunes couples. Toutefois, une clause de la loi oblige au remboursement de cette aide en cas de revente du bien dans un délai inférieur à 15 ans. Or de nombreux bénéficiaires n'ont pas été informés de cette disposition au moment de l'achat de leur logement. En particulier, des jeunes couples ont acheté un logement, qu'ils doivent revendre aujourd'hui pour acquérir un logement plus adapté à l'agrandissement de leur famille. C'est pourquoi elle lui demande de bien vouloir étudier la possibilité d'exonérer le remboursement de TVA pour les personnes ayant acheté un logement dans le cadre des dispositions de la loi de 2009.

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 : [Mme Luce Pane](#)

Circonscription : Seine-Maritime (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45897

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 décembre 2013](#), page 12822

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