



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 46548

Texte de la question

Mme Nathalie Appéré attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le remboursement du différentiel de TVA lors de la première vente en VEFA d'un logement neuf lorsque celui-ci est associé à un dispositif d'accession aidée (Pass Foncier). En effet, dans la mesure où la vente est la première après l'achèvement d'un bien acquis en VEFA, elle est soumise à TVA au taux de 19,6 %. Les personnes ayant acquis ce bien sont donc redevables de cette taxe diminuée de celle payée lors de l'acquisition, soit 5,5 %. En principe, les instructions fiscales 8A 3-09 et 3 A5-10 précisent que le taux réduit de TVA lié à ce dispositif ne sera pas remis en cause notamment en cas de changement de situation des acquéreurs (divorce, dissolution d'un PACS, mobilité professionnelle, etc.). Mais force est de constater que, dans les faits, la fiscalité actuelle de la première vente par un particulier d'un bien achevé, acquis en VEFA, rend inopérante la mesure d'exception au principe de la remise en cause du taux réduit de TVA dans le cadre du Pass foncier. Les acquéreurs de programmes aidés se retrouvent débiteurs de sommes conséquentes empêchant en réalité toute cession de leur bien. Le dispositif d'accession à la propriété se transforme pour eux en une charge insurmontable. Elle l'interroge sur les dispositions qu'il compte prendre en la matière.

Texte de la réponse

Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) dans sa version en vigueur jusqu'au 7 mai 2012 prévoit l'application du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux livraisons d'immeubles et aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété sous le bénéfice d'un prêt à remboursement différé (dispositif du Pass foncier). Ces dispositions concernent des opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2010. L'octroi de ce taux réduit est subordonné au respect de certaines conditions, notamment l'usage du logement à titre de résidence principale, qui, si elles cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, donnent lieu au paiement du complément d'impôt prévu au II de l'article 284 du CGI, résultant notamment de la différence entre le taux normal et le taux réduit de la TVA. 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, en application du 1 du F du I de l'article 64 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012. Tel est notamment le cas des cessions d'immeubles acquis par des particuliers dans le cadre du dispositif Pass foncier. 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 conformément aux dispositions du 2 du I de l'article 271 du CGI. Il en résulte une meilleure application des dispositions de l'article 284 précité puisque le droit à déduction accordé sur ces opérations avait pour effet de rendre inopérant, pendant les cinq premières années suivant l'acquisition, le dispositif de reversement du complément de TVA prévu en cas de non respect des conditions d'octroi du taux réduit. 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 l'article 64 de la loi précitée 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. Enfin, conformément aux dispositions du F du II de l'article 29 de la loi n° 2013-1278 de finances pour 2014, 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 quinze à dix ans avec un abattement d'un dixième par année de détention à compter de la première année au lieu de la cinquième.

Données clés

Auteur : [Mme Nathalie Appéré](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46548

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 13 mai 2014

Question publiée au JO le : [17 décembre 2013](#), page 13071

Réponse publiée au JO le : [24 juin 2014](#), page 5261