



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

TVA EHPAD

Question écrite n° 10330

Texte de la question

M. Paul Christophe attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les conditions d'application du I. de l'article 278 *sexies* du code général des impôts. Le 2. du I. de cet article dispose que la livraison de logements sociaux neufs à usage locatif bénéficiant de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction permet d'appliquer un taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée. Ce taux réduit était auparavant de 5,5 %. Il a été porté à 10 % par la loi de finances de 2018. De nombreux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) bénéficient de prêts dits « PLS » (prêt locatif social) ou « PLUS » (prêt locatif à usage social), voire « PLAI » (prêt locatif aidé d'intégration). Dans ce cas, ces logements locatifs, pouvant appartenir à un organisme d'habitation à loyer modéré, font nécessairement l'objet d'une convention relative à l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions fixées par l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Cependant, s'agissant d'hébergement pour personnes âgées ou personnes en situation de handicap, ces structures peuvent également satisfaire aux conditions fixées au 8. du I. de ce même article pour que le taux réduit de TVA à 5,5 % puisse être appliqué. L'application des dispositions précitées du 8. du I. de l'article 278 *sexies* nécessite cependant de remplir un certain nombre de conditions, dont l'obtention d'une convention ouvrant droit au taux de TVA réduit. Or il faut aujourd'hui constater que l'application des dispositions du 8. du I. de l'article 278 *sexies* pose de réels problèmes de mise en pratique pour les organismes de logements sociaux et les services de l'État concernés (les agences régionales de santé étant désormais confrontées à une forte demande convention ouvrant droit au taux de TVA réduit en vertu de ces dispositions et ne pouvant pas toujours y donner suite). Par ailleurs, l'instruction DGAS/SD5D n° 2008-69 du 25 février 2008 relative à la mise en œuvre du taux réduit de TVA à 5,5 % pour certaines activités des établissements sociaux et médico-sociaux, prévoit que les conditions et critères de mise en œuvre de la convention ouvrant droit au taux de TVA réduit seront appréciés par les services sociaux de l'État et ceux de la direction des services fiscaux. Cette situation conduit de fait à la nécessité d'obtenir un rescrit fiscal en double de la convention signée avec l'État. Enfin, l'instruction de 2008 précise que la convention ouvrant droit au taux de TVA réduit devant être signée par l'État et le propriétaire ou gestionnaire « est conclue entre les parties avant la réalisation des travaux ou, au plus tard, à la date de la vente ou apport ». Cette précision empêche de fait les EHPAD et autres structures accueillant des personnes âgées ou en situation de handicap, en construction ou en cours d'acquisition en VEFA par un organisme HLM, de bénéficier du taux de TVA réduit. La remise en cause du taux applicable est susceptible d'engager des difficultés financières graves pour ces gestionnaires à but non lucratif, et *a fortiori* des coûts pour leurs financeurs publics. Cela engendrera *in fine* un surcoût sur le prix de journée à payer par le résident. Par conséquent, il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement pour remédier à cette situation.

Texte de la réponse

L'article 12 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a relevé le taux de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable à la construction et aux travaux de rénovation des logements locatifs sociaux. Cette mesure s'inscrit dans le cadre de la réforme de la politique du logement social portée par le

Gouvernement dans cette loi de finances. Relèvent ainsi à compter du 1er janvier 2018 du taux réduit de 10 % les opérations d'acquisition de terrain à bâtir, de construction ou vente des logements locatifs sociaux neufs ainsi que les travaux de rénovation portant sur ces mêmes immeubles mentionnées aux articles 278 sexies et 278 sexies 0-A du code général des impôts (CGI). En revanche, le taux réduit de 5,5 % de la TVA a été maintenu pour les opérations de construction et de vente d'immeubles en ce qui concerne notamment le secteur médico-social. A ce titre, le 8° du I et le II de l'article 278 sexies du CGI soumettent ainsi au taux réduit de 5,5 % de la TVA prévu par l'article le 1° de l'article 278 sexies-0 A du même code les livraisons et les livraisons à soi-même de locaux à certains établissements et services sociaux et médicaux sociaux, dont les établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, lorsqu'ils hébergent à titre temporaire ou permanent des personnes handicapées ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt locatif social (PLS), prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitat (CCH), et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'État dans le département. L'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques-impôts sous la référence BOI-TVA-IMM-20-10-30 précise que, dès lors que toutes les personnes hébergées par les établissements concernés sont éligibles à l'obtention du PLS, il n'est pas nécessaire de solliciter ou d'obtenir un agrément PLS pour bénéficier de la mesure de taux réduit de la TVA. L'instruction fiscale précise également que la condition prévue par la loi relative à la signature d'une convention est une des conditions communes à l'ensemble des catégories d'établissements concernés afin de pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA. Elle ajoute qu'elle doit être signée au plus tard au jour de la vente ou avant le début des travaux. La convention vise en effet à formaliser l'engagement du propriétaire ou du gestionnaire des locaux d'affecter ces locaux à l'hébergement des personnes âgées remplissant les conditions de ressources fixées par la loi. Enfin, il est précisé que le bénéfice du taux réduit n'est pas soumis à l'obtention préalable d'un rescrit auprès de l'administration fiscale. A cet égard, la mention de l'instruction de la direction générale de la cohésion sociale citée par l'auteur de la question a simplement pour objet de rappeler que le respect des conditions relatives à l'application de la loi fiscale relève du droit de contrôle de l'administration fiscale. Ces précisions doivent être de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Paul Christophe](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - UDI, Agir et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10330

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 juillet 2018](#), page 5678

Réponse publiée au JO le : [8 janvier 2019](#), page 104