



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Maintien taux TVA 5,5 % pour la rénovation des EHPAD

Question écrite n° 21888

Texte de la question

M. Jacques Cattin appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les conditions d'application de l'article 278 *sexies-0 A* du CGI, qui a introduit au 1er janvier 2018 une distinction dans l'application du taux de TVA, selon qu'il s'agisse d'une construction d'immeubles neufs (5,5 %) ou d'une rénovation (10 %). Les services fiscaux s'opposent au bénéfice de l'application du taux réduit de TVA sur l'intégralité des opérations en cours, y compris sur celles qui ont fait l'objet de conventions avant le 1er janvier 2018. Une application à caractère rétroactif de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, ayant créé cette distinction dans l'application du taux de TVA, est clairement de nature à bouleverser les plans de financement des opérations de réhabilitation, lancées avant 2018 par les EHPAD. Elle a, de fait, une incidence financière lourde sur ces établissements, qui se retrouvent dans l'obligation d'augmenter le prix de journée de leurs résidents. Considérant les enjeux liés à l'application de ces nouvelles dispositions fiscales pour les EPHAD, il lui demande s'il ne serait pas opportun, dans le but bien compris de préserver les intérêts des personnes fragiles accueillies, de maintenir le taux de TVA réduit pour toutes les opérations de travaux engagées par les EHPAD, avant le 1er janvier 2018.

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. Le législateur a souhaité que cette hausse de taux, à la différence de celle intervenue en 2012, s'applique aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018, de sorte qu'elle affecte également des opérations engagées antérieurement au 1er janvier 2018 et dont l'achèvement de la construction, qui constitue le fait générateur de la taxe, intervient postérieurement à cette date. Cette entrée en vigueur était destinée à contribuer à l'équilibre financier de la réforme de l'allocation personnalisée au logement (APL). 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. À ce titre, le 8° du I et le II de l'article 278 *sexies* du CGI soumettent 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. Les travaux d'amélioration portant sur ces mêmes locaux ont été soumis aux règles de droit commun à savoir application du taux de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements et 10 % pour ceux relevant soit de l'article 278 *sexies A* soit de l'article 279-0 bis. Il a pu en résulter dans certaines situations marginales une hausse du taux portant sur certains travaux d'amélioration. Or, l'équilibre de la réforme des APL voulu par le législateur comportant une mise à contribution accrue dès 2018

des acteurs du logement locatif social n'avait pas vocation à s'appliquer aussi rapidement à la rationalisation du taux des travaux dans le secteur médico-social. Ce dernier ne devait pas supporter la hausse du taux que pour les opérations nouvelles. Compte tenu de ces éléments, il est admis que le taux réduit de 5,5 % s'applique aux travaux listés au IV de l'article 278 sexies, dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2017, portant sur les locaux mentionnés au 8 du I de ce même article, lorsqu'ils ont été engagés avant le 1er janvier 2018.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Cattin](#)

Circonscription : Haut-Rhin (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 21888

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juillet 2019](#), page 6785

Réponse publiée au JO le : [31 décembre 2019](#), page 11532