

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-2636

présenté par

M. Taché, Mme Sas, Mme Arrighi, M. Ben Cheikh, M. Bayou, Mme Belluco, Mme Chatelain,
M. Fournier, Mme Garin, M. Iordanoff, M. Julien-Laferrière, Mme Laernoës, M. Lucas,
Mme Pasquini, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, Mme Rousseau, Mme Sebaihi,
Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 11:, insérer l'article suivant:**

I. – Le A de l'article 1594 F *quinquies* du code général des impôts est complété par les mots : « , ou lorsqu'elles interviennent entre deux membres d'un même assujetti unique au sens de l'article 256 C, ou lorsqu'elles bénéficient de la dispense de TVA prévue à l'article 257 *bis*. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 256 C du code général des impôts issu de la loi de finances pour 2021 permet désormais aux entreprises étroitement liées entre elles d'opter pour le régime de l'assujetti unique. Dans ce cas, les opérations réalisées entre les membres de cet assujetti unique ne sont pas soumises à TVA.

Ainsi, si l'un des membres de l'assujetti unique vend un immeuble à un autre membre, l'opération ne sera pas soumise à TVA même s'il s'agit d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble bâti achevé depuis moins de 5 ans (alors qu'en dehors de ce régime, ces opérations seraient obligatoirement soumises à TVA).

Ce type d'opération peut se rencontrer notamment dans les groupes d'organismes Hlm ayant opté pour le régime de l'assujetti unique : par exemple, un opérateur du groupe construit et vend des logements locatifs sociaux à un autre membre du groupe. Au regard de la TVA, ce nouveau régime ne va pas aboutir à un allègement puisque, bien que la vente ne soit pas taxée, l'assujetti unique devra alors s'acquitter d'une TVA sur le prix de revient des logements locatifs dans le cadre d'une livraison à soi-même. Le montant de TVA supportée sur l'opération sera donc identique à celui supporté en dehors du régime de l'assujetti unique.

En revanche, la non-application de la TVA à la vente va conduire, mécaniquement, à augmenter les droits d'enregistrement dus sur cette vente : L'article 1594 F quinquies du CGI prévoit en effet que ces droits sont perçus au taux réduit (0,715%) si la vente est soumise à TVA sur le prix total alors qu'ils sont perçus au taux normal (5,8%) dans le cas inverse.

Il est donc proposé d'adapter l'article 1594 F quinquies afin de maintenir l'application du taux réduit dans un tel schéma.

Il est proposé, par la même occasion, de légaliser la tolérance administrative permettant d'appliquer ce taux réduit aux ventes de biens immobiliers relevant du régime de dispense de TVA prévu à l'article 257 bis du CGI. Le sujet est globalement le même : si on retient une application stricte de l'article 1594 F quinquies, les ventes immobilières relevant du régime de dispense de TVA ne devraient en principe pas pouvoir bénéficier du taux réduit de 0,715% mais être soumises au taux de 5,8%. Toutefois, l'administration a considéré qu'une telle solution serait inéquitable et le bulletin officiel des impôts (BOI-ENR-DMTOI-10-40) a donc admis que « l'application de la dispense de TVA prévue à l'article 257 bis du CGI ne fasse pas obstacle à l'application des dispositions de l'article 1594 F quinquies, A du CGI lorsque la transmission porte sur un immeuble achevé depuis cinq ans au plus, voire sur des terrains à bâtir attachés à l'universalité transmise ».

Il est proposé de légaliser cette tolérance.