ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 68302

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les difficultés de mise en oeuvre du "pass-foncier". Le "pass-foncier" permet d'accéder à la propriété dans des conditions très avantageuses : TVA à 5,5 %, aide des collectivités locales, prêt à 0 % majoré, prêt "pass-foncier" à paiement différé. Pour cela, le demandeur doit satisfaire deux conditions essentielles : être primo-accédant et avoir des revenus inférieurs à un certain plafond. Ce mécanisme très positif offre une réelle opportunité pour des ménages qui ne pourraient envisager accéder à la propriété sans cela. Son effet de levier sur le secteur de l'économie locale du bâtiment est également non négligeable. Il constate cependant que se pose un problème technique important relatif à l'application du taux réduit de TVA. Avant la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009, le principe d'une TVA à 5,5 % existait déjà. Mais l'accédant payait les factures avec une TVA à 19,6 % avant de se faire rembourser par l'État les 14,1 % (différence entre les 19,6 % et les 5,5 %). Généralement, ces 14,1 % étaient financés par un crédit à court terme, puis remboursés par la restitution du différentiel de TVA. Depuis cette loi, les entreprises ont la possibilité de facturer directement à 5,5 %. L'accédant n'a donc plus d'avance à faire. Nombre de professionnels font ainsi dans plusieurs régions de France. Mais, pour le Jura, les professionnels demeurent frileux à appliquer directement ce taux à 5,5 % et continuent à facturer à 19,6 % - comme dans l'ancien système. Interrogé sur ce fonctionnement non conforme à la loi, les professionnels s'en remettent aux consignes des services fiscaux départementaux qui précisent rester dans l'attente d'une instruction fiscale claire en la matière. De ce fait, des opérations sont lourdement retardées ou mises en place avec un surcoût non négligeable. Des familles sont également mises dans des situations financières catastrophiques du fait qu'il n'était nullement question qu'elles aient à préfinancer ce différentiel de TVA. Il lui demande donc à de bien vouloir clarifier au plus vite, avec son collègue, Monsieur le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État, cet important problème fiscal qui bloque la quasi-totalité des projets jurassiens et plonge des familles entières dans des difficultés financières.

Texte de la réponse

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a étendu le dispositif du pass-foncier aux logements collectifs bénéficiant de prêt à remboursement différé, octroyés par des organismes associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement. Cette loi, complétée par le décret n° 2000-576 du 20 mai 2009, d'application immédiate, était suffisante pour permettre la mise en oeuvre du pass-foncier. Néanmoins, il a paru nécessaire de procéder à de nombreuses consultations afin que l'instruction fiscale soit la plus complète possible et réponde à l'ensemble des questions susceptibles de se poser. Celle-ci a été publiée le 29 décembre 2009 au Journal officiel.

Données clés

Auteur : M. Jean-Marie Sermier
Circonscription : Jura (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE68302

Numéro de la question : 68302
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et urbanisme
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 5 janvier 2010, page 32
Réponse publiée le : 7 juin 2011, page 6100