



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 95901

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur la fiscalité liée aux travaux réalisés par l'intermédiaire de constructeurs « clé en main » et s'inscrivant dans le pass foncier. Ce dispositif constitue une réelle réponse facilitant l'accès à la propriété pour les familles disposant de revenus modestes. Cependant, alors que le pass foncier arrive à échéance, l'instruction fiscale n°3-A-5-10 du 22 septembre 2010 vient de préciser que selon la nature des professionnels chargés de la construction, certains travaux pourraient ne plus bénéficier d'un taux de TVA à 5,50 %. Cette situation pose le problème des travaux effectués par l'intermédiaire d'un constructeur « clé en main ». Aujourd'hui, de plus en plus de particuliers font le choix de ce type d'entrepreneur pour la réalisation de leur maison. Si ce procédé permet de charger un seul constructeur de la réalisation de l'essentiel de la maison, le contrat de construction laisse bien souvent à la charge des particuliers certains travaux qu'ils devront confier à d'autres entreprises. En vertu de l'instruction fiscale du 22 septembre 2010, seuls les travaux effectués par le constructeur « clé en main » pourraient alors profiter d'un taux de TVA à 5,50 %, les autres demeurant à 19,60 %. Cette situation risque de conduire à un coût final de l'opération différent selon les professionnels chargés de la construction et pourrait mettre en difficulté certains ménages dont le financement de l'opération est calculé sur l'application d'un taux de TVA à 5,50 % sur l'ensemble des travaux à réaliser. Dès lors, il aimerait savoir si une disposition particulière pourrait être mise en place afin de permettre aux ménages qui le souhaitent de profiter pleinement de ce programme et permettre l'application d'un taux de TVA à 5,50 % à l'ensemble des travaux de construction s'inscrivant dans le pass foncier.

Texte de la réponse

Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts, dans leur rédaction issue de l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, prévoient l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons et livraisons à soi-même (LASM) d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accès à la propriété sous le bénéfice d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-8 du code de la construction et de l'habitation. Les acquéreurs dans le cadre du Pass foncier disposent ainsi de deux solutions alternatives pour bénéficier du taux réduit sur l'ensemble de leur opération, dans la limite du plafond de prix correspondant à leur situation et sous réserve du respect des conditions d'éligibilité. Ils peuvent s'adresser à un seul professionnel (contrat unique) qui prendra en charge toutes leurs dépenses sous plafond et leur appliquera directement le taux réduit sur toutes les factures. L'instruction fiscale publiée au Bulletin officiel des impôts 3 A-5-10 du 23 septembre 2010 précise, à cet égard, que les travaux ou autres dépenses dont l'acquéreur prendrait l'initiative en dehors du contrat unique demeurent soumis au taux normal de la TVA (§ 37, 38, 43 et 44). Ils peuvent également assurer eux-mêmes le montage fiscal de l'opération, en ayant recours à une multitude de prestataires et de fournisseurs, lesquels appliqueront le taux normal sur les factures. Dans cette hypothèse, l'accédant bénéficie du taux réduit de TVA de manière indirecte par le biais du mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) à l'achèvement de la

construction et supporte le portage de la différence de taux jusqu'à cette date (§ 39). Par conséquent, le bénéficiaire d'un Pass foncier qui souhaite conserver la maîtrise d'oeuvre de la construction, qui permet notamment de faire une partie des travaux soi-même ou avec l'aide de son entourage ou de faire appel à plusieurs prestataires, choisira de se placer dans le cadre du second dispositif (mécanisme de la LASM) pour bénéficier du taux réduit sur l'ensemble de ses travaux.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Sermier](#)

Circonscription : Jura (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95901

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 décembre 2010, page 13422

Réponse publiée le : 17 mai 2011, page 5131