



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 45035

Texte de la question

M. Michel Issindou attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur le remboursement du différentiel de TVA lors de la première vente d'un bien acquis en taux de TVA réduit dans une zone classée ANRU. L'article 64 (I-F-I) de la troisième loi de finances rectificative pour 2012 (loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012) a supprimé la taxation à la TVA des premières cessions d'immeubles neufs acquis préalablement par des particuliers comme immeubles à construire, c'est-à-dire dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) ou d'une vente à terme. Une telle vente relève désormais de la taxe de publicité foncière au taux global de 5,09 %. La suppression de la taxation à la TVA des cessions d'immeubles neufs acquis par des particuliers comme immeubles à construire s'applique aux ventes dont la signature de l'acte authentique intervient à compter du 31 décembre 2012. Ainsi, dans le cadre de la revente dans les cinq ans d'un bien acquis en VEFA et ayant bénéficié du dispositif du « pass-foncier », à compter du 31 décembre 2012, cette vente entre particuliers n'est pas soumise à la TVA, qu'il y ait ou non cas d'exception relative à la remise en cause de l'octroi de TVA à taux réduit dont le premier acquéreur avait bénéficié. Ainsi, le bénéfice de l'avantage de TVA perçu au titre de l'accession sociale à la propriété ne peut être remis en cause du simple fait d'une cession rapide du logement. Dans le cadre de cette loi de finances rectificative, rien n'a été évoqué pour les reventes de biens acquis en taux de TVA réduit dans une zone classée ANRU ; les particuliers devant reverser le différentiel de TVA au moment de la revente de leur bien. Les acquéreurs de programmes aidés se retrouvent ainsi débiteurs de sommes conséquentes empêchant en réalité toute cession de leur bien. Le dispositif d'accession à la propriété se transforme pour eux en une charge insurmontable. Comme la revente de ce type de biens constitue une exception à la loi de finances rectificatives du 29 décembre 2012, il lui demande ses intentions quant à l'adoption de nouvelles dispositions pour mettre un terme à cette exception fiscale.

Texte de la réponse

Le 11 du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) soumettent au taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques sous conditions de ressources et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers. Depuis le 1er janvier 2013, les cessions d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans acquis en tant qu'immeubles à construire par le vendeur ne sont plus soumises à la TVA. Tel est notamment le cas des cessions d'immeubles acquis par des particuliers dans le cadre du dispositif d'accession à la propriété évoqué. La non soumission à la TVA de ces cessions entraîne corrélativement la perte du droit à déduction de la TVA ayant grevé l'acquisition de l'immeuble et, le cas échéant, la perte du droit à déduction afférent au complément de TVA dû en application du II de l'article 284 du CGI, dont bénéficiait le vendeur au moment de la revente. Ainsi, l'accédant ne remplissant plus les conditions d'octroi du taux réduit dans les quinze ans suivant le fait générateur de la taxe est tenu de reverser le différentiel de taxe, avec un abattement d'un dixième par année de

détention au-delà de la cinquième année. Cette mesure s'applique à l'ensemble des dispositifs d'accès sociale à la propriété éligibles au taux réduit de TVA. Toutefois, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours, des mesures transitoires à l'entrée en vigueur de ce dispositif ont été prévues, permettant le maintien de la taxation à la TVA des cessions intervenant postérieurement au 31 décembre 2012 lorsqu'une promesse de vente a été signée avant cette date. En outre, pour ce qui concerne les livraisons de logements visés aux 4 et 11 du I de l'article 278 sexies du CGI intervenant à compter du 1er janvier 2014 et acquis par des personnes physiques, le délai prévu au II de l'article 284 du CGI, pour le reversement du complément de taxe dû lorsque les conditions d'octroi du taux réduit de la TVA ne sont plus remplies est ramené de 15 à 10 ans avec un abattement d'un dixième par année de détention à compter de la première année au lieu de la cinquième. Enfin, la doctrine fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques BOI-TVA-IMM-20-20-20 prévoit la dispense de reversement du différentiel de TVA en cas de survenance de certains événements. Cette doctrine fiscale précitée dans sa version en vigueur à compter du 15 juillet 2014 prévoit au paragraphe 430 l'extension de la liste des cas de dispense de reversement du complément de taxe à la survenance des événements suivants : mariage, conclusion d'un pacte civil de solidarité, naissance d'un enfant et délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge.

Données clés

Auteur : [M. Michel Issindou](#)

Circonscription : Isère (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45035

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 décembre 2013](#), page 12492

Réponse publiée au JO le : [26 août 2014](#), page 7192