



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taux

Question écrite n° 80682

Texte de la question

M. Bernard Gérard appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur les nouvelles modalités de remboursement de la TVA dans le cadre des locations-accessions. L'article 284 du code général des impôts prévoit que le bénéfice du taux réduit de TVA est remis en cause lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent le fait générateur de l'opération. En cas de revente du logement, les propriétaires étaient jusqu'à présent redevables du différentiel entre le taux normal de TVA et le taux réduit avec une diminution d'un dixième par année à compter de la 5ème année et ce, dans les 15 ans du fait générateur de l'opération. Depuis le 1er janvier 2014, cette disposition a été aménagée et désormais la diminution d'un dixième se fait dès la 1ère année, facilitant ainsi la mobilité dans le parc immobilier. Mais elle n'est applicable que pour les livraisons intervenant à compter du 1er janvier 2014 ; les acquéreurs antérieurs ne peuvent donc bénéficier de cette mesure alors que le contexte est rigoureusement identique. Il lui demande par conséquent si, dans un souci d'équité, cette mesure plus favorable ne pourrait pas être rétroactive.

Texte de la réponse

Le 4 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) soumet au taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département. Le II de l'article 284 du CGI prévoit un dispositif de reversement du différentiel de TVA dû lorsque les conditions d'octroi du taux réduit de la TVA pour l'acquisition de l'immeuble cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent le fait générateur de la taxe. Tel est le cas lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie en cas de vente, d'usage de résidence secondaire ou de mise en location. Conformément au F du II et au D du III de l'article 29 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, lorsque le logement a été acquis par des personnes physiques, ce délai est ramené à 10 ans pour les livraisons, fait générateur de la taxe, intervenant à compter du 1er janvier 2014 et le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année et non plus de la cinquième. Le législateur n'a pas souhaité donner un caractère rétroactif à cette disposition. Les acquéreurs des contrats antérieurs étaient informés dès l'achat des modalités du reversement de la TVA en cas de non respect de l'engagement auquel ils avaient souscrit. Les dispositions du paragraphe 150 de l'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques-impôts BOI-TVA-LIQ-50 le 2 janvier 2014 relative aux conditions de mise en oeuvre des nouveaux taux de TVA à compter du 1er janvier 2014 commentent cette modification du délai prévu à l'article 284 du CGI.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Gérard](#)

Circonscription : Nord (9^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 80682

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 juin 2015](#), page 4062

Réponse publiée au JO le : [18 août 2015](#), page 6396