



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 8834

Texte de la question

Mme Nathalie Appéré attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le remboursement du différentiel de TVA lors de la première vente en VEFA d'un logement neuf lorsque celui-ci est associé à un dispositif d'accession aidée (Pass foncier). En effet, dans la mesure où la vente est la première après l'achèvement d'un bien acquis en VEFA, elle est soumise à TVA au taux de 19,6 %. Les personnes ayant acquis ce bien sont donc redevable de cette taxe diminuée de celle payée lors de l'acquisition, soit 5,5 %. En principe, les instructions fiscales 8A 3-09 et 3 A5-10 précisent que le taux réduit de TVA lié à ce dispositif ne sera pas remis en cause notamment en cas de changement de situation des acquéreurs (divorce, dissolution d'un PACS, mobilité professionnelle, etc.). Mais force est de constater que, dans les faits, la fiscalité actuelle de la première vente par un particulier d'un bien achevé, acquis en VEFA, rend inopérante la mesure d'exception au principe de la remise en cause du taux réduit de TVA dans le cadre du Pass foncier. Les acquéreurs de programmes aidés se retrouvent 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. Elle l'interroge sur les dispositions qu'elle compte prendre en la matière.

Texte de la réponse

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. Dès lors, le cédant ne dispose plus d'un droit à déduction de la TVA ayant grevé son acquisition et l'acquéreur perd le bénéfice du taux réduit de droits de mutations d'immeubles à titre onéreux. 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.

Données clés

Auteur : [Mme Nathalie Appéré](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8834

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 19 mars 2013

Question publiée au JO le : [30 octobre 2012](#), page 6061

Réponse publiée au JO le : [9 avril 2013](#), page 3879