



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Dispositif Pass-Foncier - Revente avant le terme - TVA applicable

Question écrite n° 15604

Texte de la question

M. Yannick Favennec-Bécot attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la situation à laquelle sont confrontés les notaires quant à la TVA applicable en cas de revente, pour cause de divorce, de maisons construites dans le cadre du dispositif Pass-Foncier. En effet, le Pass-Foncier a été mis en place en 2006, pour faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes. Or ce dispositif a connu deux versions successives. Si les deux versions avaient pour objectif d'éviter de cumuler le financement de l'achat du terrain et le financement de la construction, dans la première version les accédants à la propriété étaient locataires d'un terrain à bâtir au moyen d'un bail à construction qui les autorisait à construire. Dans la seconde version du Pass-Foncier les accédants étaient propriétaires du terrain sur lequel ils faisaient construire mais le paiement du prix d'achat de ce terrain était financé au moyen d'un prêt *in fine*. Dans les deux systèmes les accédants bénéficiaient d'une TVA à taux réduit sous réserve de rester propriétaires et occupants au titre de résidence principale pendant une durée de 15 ans. Or aujourd'hui les notaires doivent traiter des opérations de revente, pour cause de divorce, avant l'expiration du délai de 15 ans. Cette revente entraîne la remise en cause du taux réduit de TVA et les accédants doivent reverser une partie de l'économie de TVA réalisée. Se pose le problème suivant : l'administration fiscale dans le BOFIP admet des exceptions à cette remise en cause du taux réduit de TVA mais ces exceptions ne sont pas identiques selon le type de Pass-Foncier en cause et rien ne justifie cette différence de traitement entre les contribuables d'autant plus que cette inégalité semble provenir d'une erreur de rédaction des BOI. Le problème provient plus précisément des exceptions liées à la garantie de rachat et de relogement. Dans un cas il est précisé que le taux réduit n'est pas remis en cause « en cas de mise en jeu de la garantie de relogement » et dans un autre « lorsque les conditions de mise en œuvre de cette garantie sont réunies » (ce qui ne suppose pas nécessairement sa mise en œuvre effective). Pour la deuxième version du Pass-Foncier (financement du terrain au moyen d'un prêt *in fine*) l'administration précise (dans le BOI-TVA-IMM-20-20-40-20140715 numéro 490) que le taux réduit de TVA n'est pas remis en cause en cas de mariage, conclusion d'un Pacs, naissance d'un enfant, délivrance d'une carte d'invalidité et également lorsque les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat et de relogement sont remplies (c'est-à-dire en cas de décès, mobilité professionnelle, chômage, délivrance d'une carte d'invalidité, divorce, dissolution d'un Pacs). Pour la première version du Pass-Foncier (bail à construction) l'administration précise (dans le BOI-TVA-IMM-20-20-30-20140715 numéro 680) que le taux réduit de TVA n'est pas remis en cause en cas de mariage, conclusion d'un Pacs, naissance d'un enfant, délivrance d'une carte d'invalidité et également en cas de mise en œuvre la garantie de rachat ou de la garantie de relogement tels que rappelés au I-C paragraphe 130 à 180 sont remplies. (NB : il y a une erreur rédactionnelle préjudiciable car il est indiqué « sont remplies » sans qu'il ait été précisé que ce sont les conditions de mise en œuvre de la garantie qui doivent être remplies ce qui laisse penser que la garantie de relogement doit être mise en œuvre pour que le taux réduit de TVA ne soit pas remis en cause). Si le notaire se trouve dans le second type de Pass-Foncier il semble que le taux réduit n'est pas remis en cause alors qu'il l'est dans la première version du Pass-Foncier. Cette différence de traitement est d'autant plus regrettable que dans le cadre d'un autre dispositif d'accès sociale à la propriété (location accession) le divorce ne remet pas en cause le taux réduit de TVA. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelle est sa position sur le problème soumis.

Texte de la réponse

Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), dans sa version en vigueur jusqu'au 7 mai 2012, prévoyaient l'application du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux livraisons d'immeubles et aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété mise en œuvre au moyen de l'aide « Pass foncier », soit sous la forme d'une acquisition différée du terrain, soit sous la forme d'un prêt à remboursement différé. Ces dispositions concernaient des opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2010, et dans ce cadre, l'octroi de ce taux réduit était subordonné au respect de certaines conditions, notamment l'usage du logement à titre de résidence principale. Au cas où ces conditions cessent d'être remplies dans les quinze ans suivant le fait générateur de l'opération, elles donnent lieu au paiement du complément d'impôt prévu au II de l'article 284 du CGI, dans sa version en vigueur au 7 mai 2012, ce complément est égal à la différence entre le taux normal et le taux réduit de la TVA dont le cédant a bénéficié lors de l'acquisition, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. 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. Ce dispositif vise à éviter un détournement de la mesure dont l'objet est de faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes. La doctrine fiscale prévoit, dans un souci de tempérament et pour ne pas pénaliser ces ménages, la dispense de reversement du différentiel de TVA en cas de survenance de certains événements limitativement énumérés dont ne fait pas partie le divorce. Le dispositif de Pass Foncier « prêt à remboursement différé » institué en 2009 est commenté au bulletin officiel des finances publiques - impôts sous la référence BOI-TVA-IMM-20-20-40. Celui-ci précise qu'aucun complément de TVA n'est dû en cas de survenance d'un nombre plus important d'événements parmi lesquels figure le divorce. Cette différence dans les événements qui n'entraînent pas le reversement du bénéfice de la TVA au taux réduit n'est pas justifiée au regard de la finalité identique des deux dispositifs. Il est donc admis que les mêmes événements, y compris le divorce, ne remettent pas en cause le bénéfice de l'avantage fiscal qu'il y ait ou non mise en œuvre de la garantie de rachat et de relogement. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Yannick Favennec-Bécot](#)

Circonscription : Mayenne (3^e circonscription) - Libertés et Territoires

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15604

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 4 mars 2019

Question publiée au JO le : [25 décembre 2018](#), page 11939

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2019](#), page 2403