



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Réhabilitation de bâtiment afin d'y aménager des logements à but locatif

Question écrite n° 16936

Texte de la question

M. Arnaud Viala interroge M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la réhabilitation de bâtiment afin d'y aménager des logements à but locatif. Lorsqu'une commune réhabilite un bâtiment afin d'y aménager des logements à but locatif afin de renforcer son attractivité, conforter sa démographie, pérenniser son école, ses services, ses commerces de proximité, il se peut que cette commune, maître d'ouvrage, se trouve dans une des situations suivantes : l'opération projetée n'est pas éligible au FCTVA car le bâtiment réhabilité va donner lieu à la perception d'un loyer ; l'opération n'est éligible à aucun taux réduit de TVA car s'agissant d'une réhabilitation très lourde, elle s'apparente à une construction neuve ; l'opération est finalement soumise au taux de TVA maximal de 20 %, ce qui augmente considérablement le coût de l'opération pour la commune et rend presque vain l'effort budgétaire consenti par l'État au travers de la DETR pour accompagner le projet. Cette « anomalie » qui touche actuellement de nombreuses communes, comme la commune de Mounes dans l'Aveyron, qui porte actuellement un ambitieux projet de réhabilitation d'un immense ancien presbytère pour y créer quatre logements. Il lui demande quelles sont les dispositions d'évitement de ce qui constitue manifestement une injustice préjudiciable aux dynamiques locales.

Texte de la réponse

Le droit en vigueur permet l'éligibilité au fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) des biens confiés à des tiers si, outre les conditions habituelles d'éligibilité au fonds énoncées dans le code général des collectivités territoriales (CGCT), ils entrent dans un des trois cas prévus à l'article L. 1615-7 du CGCT : « a) Le bien est confié à un tiers qui est chargé soit de gérer un service public que la collectivité territoriale ou l'établissement lui a délégué, soit de fournir à cette collectivité ou cet établissement une prestation de services ; b) Le bien est confié à un tiers en vue de l'exercice, par ce dernier, d'une mission d'intérêt général ; c) Le bien est confié à titre gratuit à l'État. » Dans le cadre d'une location à usage d'habitation, le tiers – le locataire – ne s'est pas vu confier de mission d'intérêt général. Il ne peut donc y avoir versement du FCTVA pour des dépenses sur des biens confiés à un tiers inéligible dans le cadre d'une location à usage d'habitation. L'application du taux réduit ou du taux normal de TVA aux travaux de réhabilitation des locaux à usage d'habitation est régie par les articles 279-0 bis et 257 du code général des impôts (CGI), ainsi que de l'article 245 A de l'annexe II du CGI. L'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts du 8 décembre 2006 précise ces dispositions.

Données clés

Auteur : [M. Arnaud Viala](#)

Circonscription : Aveyron (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16936

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

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

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 février 2019](#), page 1243

Réponse publiée au JO le : [21 avril 2020](#), page 2976