RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RES-000001-07/06/2018
Date de publication : 07/06/2018
Date de fin de publication : 09/03/2021

RESCRIT - TVA - Absence de complément de TVA lors d'une cession en viager occupé d'un bien immobilier

Positionnement du document dans le plan :

RES - Rescrits
TVA - Absence de complément de TVA lors d'une cession en viager occupé d'un bien immobilier

Question :

Des particuliers ont acheté un bien immeuble en l'état futur d'achèvement dans le cadre du dispositif « ANRU » et ont bénéficié du taux réduit de TVA en application des dispositions de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI). Ils envisagent de revendre ce bien en viager occupé. Doivent-ils procéder, lors de cette cession, au reversement de TVA prévu par le II de l'article 284 du CGI ?

Réponse :

Les 11 et 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI prévoient que la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne les livraisons d'immeubles situés dans certains quartiers, sous réserve de satisfaire à des conditions de ressources et d'affecter ledit immeuble à usage de résidence principale.

Le II de l'article 284 du CGI prévoit que, lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit cessent d'être satisfaites, suivant les cas, dans les quinze ans ou dix ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui a acquis un logement au taux réduit est tenue au paiement du complément d'impôt résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, éventuellement diminué d'un abattement.

Le contrat de vente en viager n'entraîne pas le transfert de la propriété pleine et entière dès lors que le vendeur conserve un droit réel immobilier. En effet, la propriété est démembrée entre l'acquéreur (le débirentier) qui dispose de la nue-propriété de l'immeuble et le vendeur (le crédirentier) qui dispose d'un droit d'usage et d'habitation de l'immeuble. Ainsi, il y a lieu de considérer qu'un logement faisant l'objet d'une vente en viager occupé peut rester la résidence du crédirentier. Dès lors, pour

l'application des dispositions de l'article 278 sexies du CGI, la condition de l'affectation à l'usage de résidence principale doit être regardée comme pouvant demeurer satisfaite.

Par conséquent, les autres conditions étant par ailleurs remplies, la vente en viager occupé du bien immobilier concerné ne donnera pas lieu au reversement de TVA prévu par les dispositions du II de l'article 284 du CGI. Il est rappelé que le bien immobilier devra rester affecté à usage de résidence principale pendant une durée minimale de quinze ou dix ans à compter de la livraison initiale du bien, sauf dans les cas mentionnés au V-B § 430 du BOI-TVA-IMM-20-20-20, pour lesquels le bénéfice du taux réduit de TVA n'est pas remis en cause.

Document lié :

BOI-TVA-IMM-20-20-20 : TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations d'accession sociale à la propriété - Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 25/04/2024