RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-20-20-10-12/09/2012
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 15/07/2014

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 de location-accession à la propriété conventionnées et agréées

Positionnement du document dans le plan :

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée
Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles
Titre 2 : Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social
Chapitre 2 : Opérations d'accession sociale à la propriété
Section 1 : Opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées

Sommaire :

I. Champ d'application de la mesure
II. Régime applicable aux différentes opérations portant sur les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés
A. Livraisons à soi-même de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés
B. Livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés
C. Exercice du droit à déduction par le bailleur
1. Naissance du droit à déduction
2. Application des régularisations
D. Livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements destinés à la location-accession conventionnée et agréée
III. Régime applicable à la conclusion et à la phase locative du contrat de location-accession conventionné et agréé
A. Conclusion du contrat de location-accession conventionné et agréé
B. Phase locative du contrat de location-accession conventionné et agréé
IV. Régime applicable aux indemnités versées par l'accédant en cas de résiliation du contrat pour inexécution de ses obligations ou absence de transfert de propriété de son fait

V. Remise en cause du taux réduit appliqué aux opérations de location-accession conventionnées et agréées
VI. Mesure transitoire : contrats de location-accession en cours au 11 mars 2010

1

Le 4 du I de l'article 278 sexies du CGI prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux 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'État dans le département.

I. Champ d'application de la mesure

10

L'article 1er de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, qui crée la location-accession à la propriété immobilière, la définit comme « le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté (...) et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option. »

20

Ce contrat, qui comporte pendant une certaine période une location assortie d'une promesse unilatérale de vente, se décompose en deux conventions distinctes et successives soumises au régime fiscal qui leur est propre.

Pendant la phase locative, le logement est la propriété d'un opérateur qui est qualifié de « vendeur » dans les textes législatifs et réglementaires.

L'accédant (ou locataire-accédant) verse une redevance constituée de deux parties :

- une fraction locative, assimilable à un loyer, et définitivement acquise au vendeur ;

- une fraction acquisitive, correspondant au paiement anticipé du prix du logement et imputable sur celui-ci.

30

L'accédant peut lever l'option sur son logement aux dates prévues dans le contrat de location-accession et selon les modalités arrêtées par les parties. La levée d'option entraîne le transfert de la propriété du logement à l'accédant, constaté par acte notarié, ainsi que le paiement du solde du prix du logement.

40

En cas de résiliation du contrat ou d'absence de levée d'option au terme de celui-ci, la fraction acquisitive de la redevance est restituée à l'accédant sous déduction d'une indemnité, cette dernière

pouvant, dans le second cas, être majorée.

II. Régime applicable aux différentes opérations portant sur les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés

A. Livraisons à soi-même de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés

50

Les livraisons à soi-même d'immeubles neufs sont taxables conformément aux dispositions du I-3-1°-b de l'article 257 du CGI (BOI-TVA-IMM-10-10-20 au I-B-1).

En application du II de l'article 278 sexies du CGI, les livraisons à soi-même de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession, lorsqu'ils font l'objet d'une convention et bénéficient d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département sont soumises au taux réduit.

Ce dispositif permet aux bailleurs de supporter in fine une charge définitive de TVA au taux réduit aux lieu et place de la taxe qui leur a été facturée dans les conditions de droit commun au titre des différentes opérations participant à la construction de l'immeuble.

60

L'imposition au taux réduit de la livraison à soi-même des logements construits par des bailleurs, concerne les immeubles d'habitation répondant aux conditions prévues par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004.

70

Les locataires-accédants doivent remplir les conditions suivantes :

- ils sont titulaires d'un contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 ;

- leurs revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article R 331-66 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

- les logements sont destinés à être occupés à titre de résidence principale.

80

La convention conclue avec le représentant de l'État remplit les conditions suivantes, nécessaires à l'obtention de l'agrément :

- la fraction locative de la redevance n'excède pas les plafonds fixés par l'annexe I à l'arrêté du 26 mars 2004 modifiée par l'arrêté du 26 mai 2011 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière ;

- le prix de vente du logement est également plafonné (annexe II à l'arrêté du 26 mars 2004 modifiée par l'arrêté du 27 décembre 2011) ;

- le vendeur du logement dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés dont la mensualité globale n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la dernière redevance payée en phase locative ;

- le vendeur offre à l'accédant une garantie de relogement sous condition de ressources ainsi qu'une garantie de rachat, en cas de survenance d'un fait générateur tel que, notamment, décès, chômage, invalidité, divorce, etc.

L'opération est financée à l'aide du prêt social de location-accession (PSLA) prévu à l'article R 331-76-5-1 du CCHet ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pendant la phase locative.

90

Il est précisé que :

- les plafonds de prix de vente ou de construction fixés par l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004 modifiée par l'arrêté du 27 décembre 2011 sont exprimés hors taxes ;

- l'assurance dommages ouvrage doit être prise en compte dans le calcul de ce plafonnement quand elle est souscrite par l'accédant qui assure la maîtrise d'ouvrage de la construction.

100

Les modalités d'imposition de la livraison à soi-même et les conditions d'exercice du droit à déduction et de constitution de secteurs distincts par les bailleurs sociaux sont analogues à celles exposées au BOI-TVA-IMM-20-10-10-20.

110

Néanmoins, il est admis que le bailleur ne procède pas à la liquidation de la livraison à soi-même lorsque l'option d'achat est exercée par le titulaire du contrat jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit l'achèvement de la construction (BOI-TVA-IMM-10-10-20 au I-B-1).

B. Livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés

120

Le 4 du I de l'article 278 sexies du CGI soumet au taux réduit de la TVA les livraisons des logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession lorsqu'ils font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

Ce dispositif place ainsi dans une situation d'égalité les bailleurs qui construisent les immeubles destinés à être loués à des titulaires de contrats de location-accession et ceux qui achètent ces mêmes logements ou les reçoivent par apport.

130

Le transfert de propriété de l'immeuble au ménage réalisé dans le cadre de la location-accession à la propriété est, de droit commun, soumis à la TVA lorsqu'il intervient dans les cinq ans qui suivent l'achèvement de la construction. Il peut être soumis à la taxe, sur option du bailleur, lorsqu'il intervient ultérieurement.

140

L'assiette de la TVA est constituée par le prix de cession de l'immeuble hors taxe, le montant de l'indemnité ou la valeur des droits sociaux rémunérant l'apport, augmenté des charges qui s'y ajoutent (art. 266, 2-b du CGI).

150

La TVA est exigible à la date du fait générateur, c'est-à-dire au moment de la livraison (art. 269, 1-a du CGI).

160

Quel que soit le moment où intervient la cession dès lors qu'elle est effectivement réalisée au bénéfice du titulaire du contrat de location-accession, la taxe est liquidée au taux réduit en application du 4 du I de l'article 278 sexies du CGI.

170

Les conditions auxquelles est subordonnée l'application du taux réduit sont analogues à celles exposées au II-A § 60 à 90.

C. Exercice du droit à déduction par le bailleur

1. Naissance du droit à déduction

180

Le fait que la cession soit, de droit commun, imposable à la TVA au cas où elle intervient dans les cinq années de l'achèvement ouvre au bailleur un droit à déduction immédiat de la taxe ayant grevé les dépenses engagées dans cette phase du contrat, qu'il s'agisse de l'acquisition du terrain et des travaux de construction des logements, de l'acquisition de ces logements par le bailleur auprès d'un promoteur, ou de la livraison à soi-même que le bailleur doit éventuellement réaliser dans les

conditions exposées au BOI-TVA-IMM-20-10-10-10 au III-B.

190

Il est admis que le bailleur ne procède pas à la liquidation de la livraison à soi-même lorsque l'option d'achat est exercée par le titulaire du contrat dans la limite du 31 décembre de la deuxième année qui suit l'achèvement de la construction.

2. Application des régularisations

200

L'immeuble est comptabilisé par le bailleur dans ses stocks dès lors qu'il a vocation à être cédé à court terme au titulaire du contrat.

210

Toutefois, lorsqu'il n'a pas été cédé au titulaire du contrat au 1er janvier de la quatrième année qui suit l'achèvement de la construction, et qu'il continue de ce fait à être loué, le logement est alors assimilé à un bien immobilisé pour l'application des régularisations prévues au II et au 1° du 1 du III de l'article 207 de l'annexe II au CGI (cf. 3 du IV de l'article 207 de l'annexe II au CGI).

Le bailleur doit ainsi procéder chaque année, dans les conditions prévues au 4 du I de l'article 207 de l'annexe II au CGI, à une régularisation d'un vingtième de la TVA déduite sur la livraison à soi-même effectuée en amont. Le premier reversement à ce titre sera donc effectué avant le 25 avril de la cinquième année qui suit l'achèvement de la construction.

220

De même, lorsque le logement vient à être cédé à partir de la quatrième année qui suit l'achèvement de la construction, le bailleur est susceptible de procéder à une régularisation finale dans les conditions prévues au 2 du III de l'article 207 de l'annexe II au CGI:

- si la cession est alors soumise à la TVA, le bailleur n'est redevable d'aucune autre régularisation que la régularisation annuelle par vingtième due au titre de l'année en cours ;

- si la cession n'est pas soumise à la TVA, le bailleur procède à une régularisation complémentaire au profit du Trésor égale à la TVA déduite sur la livraison à soi-même effectuée en amont diminuée de la somme des vingtièmes déjà régularisés et du vingtième dû au titre de l'année en cours. La régularisation complémentaire est effectuée dans la déclaration de TVA qui suit la réalisation de la cession.

D. Livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les logements destinés à la location-accession conventionnée et agréée

230

Les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, réalisés dans les logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés sont obligatoirement imposés au taux réduit en application des dispositions combinées des articles 257, I-3-1°-b et 278 sexies, III du CGI, pendant la phase locative du contrat de location-accession comme en cas de non-levée d'option.

La livraison à soi-même ne s'applique pas lorsque les travaux bénéficient du taux réduit direct prévu à l'article 279-0 bis du CGI.

Les travaux immobiliers soumis à la livraison à soi-même sont décrits au BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 au I-C.

III. Régime applicable à la conclusion et à la phase locative du contrat de location-accession conventionné et agréé

A. Conclusion du contrat de location-accession conventionné et agréé

240

Le contrat de location-accession, conformément à l'article 4 de la loi du 12 juillet 1984, est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques. Il est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application du 2° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

B. Phase locative du contrat de location-accession conventionné et agréé

250

Le contrat de location-accession, qui n'emporte pas de transfert immédiat de propriété, suit le régime des contrats de location d'immeubles pour la période antérieure à la levée de l'option.

260

La fraction locative de la redevance, qui constitue la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance des locaux, est exonérée de la TVA, sans possibilité d'option, en vertu des dispositions combinées du 2° de l'article 260 et du 2° de l'article 261 D du CGI.

270

Les sommes versées au titre de la fraction acquisitive de la redevance, assimilable à une épargne qui constituera l'apport personnel du locataire-accédant en cas de levée de l'option, sont situées hors du champ d'application de la TVA dès lors qu'il ne peut être considéré que la condition du lien direct est remplie au moment du versement (BOI-TVA-CHAMP-10-10-10).

IV. Régime applicable aux indemnités versées par l'accédant en cas de résiliation du contrat pour inexécution de ses obligations ou absence de transfert de propriété de son fait

280

Lorsque le contrat de location-accession est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu du fait de l'accédant, le vendeur peut obtenir le versement d'indemnités majorées ou non (art. 11, al. 1 à 3 de la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière).

290

En matière de TVA, une somme, quelle que soit sa dénomination (indemnité, subvention…) n'est soumise à la taxe que dans la mesure où elle constitue la contrepartie d'une livraison de bien ou d'une prestation de services réalisées à titre onéreux au profit de la partie versante (BOI TVA-BASE-10-10).

A cet égard, l'indemnité majorée ou non versée par l'accédant ayant pour but de réparer un préjudice causé par la non-exécution de ses obligations ou lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu au terme convenu du fait de ce dernier, n'a pas à être soumise à la TVA.

V. Remise en cause du taux réduit appliqué aux opérations de location-accession conventionnées et agréées

300

L'application du taux réduit à la livraison à soi-même et à la livraison de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés est subordonnée au respect des conditions posées par le I du 4 de l'article 278 sexies du CGI.

310

A défaut, et conformément au II de l'article 284 du CGI, les bailleurs sont tenus de verser le complément de TVA correspondant à la différence entre le taux réduit et le taux normal lorsque les conditions d'application du taux réduit cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, c'est-à-dire selon le cas :

- pour les livraisons à soi-même, l'achèvement de l'immeuble ou la délivrance du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux ;

- pour les livraisons, la date de réalisation de l'opération.

320

Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH).

330

Aucun complément de TVA n'est dû lorsque les conditions posées par le I du 4 de l'article 278 sexies du CGI cessent d'être remplies à la suite de la vente des logements à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 déjà citée.

340

Le complément de TVA n'est pas davantage exigé lorsque, en cas de non-levée d'option par le titulaire du contrat, le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou qu'il est remis en location et fait l'objet d'une convention APL prévue par l'article L 353-2 du CCH.

RES N° 2012/10 (TCA, IDL et FI)

Taxe sur la valeur ajoutée – Taxe foncière sur les propriétés bâties – Logements neufs affectés à l'habitation principale – Financement par le biais d'un prêt social de location-accession – Location dans les conditions du prêt locatif social

Question :

La mise en location des logements financés en prêt social de location-accession (PSLA) qui n'ont pu faire l'objet d'un contrat de location-accession en raison de l'absence de candidats est-elle de nature à remettre en cause les avantages fiscaux associés à ces logements ?

Réponse :

1/ Taxe sur la valeur ajoutée

Par application combinée du I de l'article 257 et du 4 du I et du II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est perçue au taux réduit en ce qui concerne les livraisons et livraisons à soi-même 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.

L'opération est financée à l'aide du prêt social de location-accession (PSLA) prévu à l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit notamment que la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas des plafonds de loyer fixés par arrêté.

Dans la situation prévue au septième alinéa du II de l'article R.331-76-5-1 du CCH, il est admis que le taux réduit de TVA prévu au 4 du I de l'article 278 sexies du CGI ne soit pas remis en cause si, en l'absence de candidats à l'issue de la période dont dispose l'organisme pour conclure un contrat de location-accession, les logements concernés sont mis en location dans les conditions du prêt locatif social (PLS) avec maintien du financement par un PSLA.

2/ Taxe foncière sur les propriétés bâties

Aux termes du III de l'article 1384 A du CGI, les constructions de logements neufs affectés à l'habitation principale faisant l'objet de contrats de location-accession sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement, lorsqu'elles sont financées par le biais d'un prêt social de location-accession (PSLA) et font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

Le bénéfice de cette exonération de TFPB est soumis à certaines conditions, dont celle tenant à la nature de l'opération réalisée. Sont éligibles à cette exonération, les constructions de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Ce dernier doit faire l'objet d'un acte authentique et d'une publicité foncière.

Dans la situation prévue au 7ème alinéa du II de l'article R.331-76-5-1 du CCH, il est admis que le bénéfice de cette exonération de TFPB ne soit pas remis en cause si, en l'absence de candidats à l'issue de la période dont dispose l'organisme pour conclure un contrat de location-accession, les logements concernés sont mis en location dans les conditions du prêt locatif social (PLS) avec maintien du financement par un PSLA.

350

Suite à la réforme de la TVA concernant les opérations immobilières, le transfert de propriété de l'immeuble au ménage réalisé dans le cadre de la location-accession à la propriété est, de droit commun, soumis à la TVA lorsqu'il intervient dans les cinq ans qui suivent l'achèvement de la construction. Il peut être soumis à la taxe, sur option du bailleur, lorsqu'il intervient ultérieurement (cf. § 130).

Quel que soit le moment où intervient la cession dès lors qu'elle est effectivement réalisée au bénéfice du titulaire du contrat de location-accession, la taxe est liquidée au taux réduit en application du 4 du I de l'article 278 sexies du CGI.

360

Lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit, notamment l'obligation de résidence principale, cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, la personne qui a acquis le logement au taux prévu au 4 du I de l'article 278 sexies du CGI est tenue au paiement du complément d'impôt en application de l'article 284 du CGI. Le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année pour les livraisons des logements visés aux 4, 9, 11 et 12 du I de l'article 278 sexies du CGI.

Toutefois, il est admis que le reversement du complément de taxe ne soit pas exigé dans les cas où les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat prévue au contrat en application de l'article

R. 331-76-5-1 du CCH sont remplies, c'est-à-dire, conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux condtions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière, en cas de survenance, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, des évènements suivants :

- décès ;

- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;

- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;

- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L 5312-1 du code du travail ;

- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;

- divorce ;

- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

VI. Mesure transitoire : contrats de location-accession en cours au 11 mars 2010

370

S'agissant des contrats de location-accession mentionnés au 4 du I de l'article 278 sexies du CGI et signés avant le 11 mars 2010, il est admis que le bénéfice des dispositions antérieures s'applique au prix de vente du logement quand celui-ci a été fixé dans le contrat et que la cession intervient dans les cinq ans qui suivent l'achèvement.

380

Il est admis pour les opérations en cours que le bailleur et le titulaire du contrat puissent se prévaloir, d'un commun accord, de l'ensemble des règles qui étaient applicables avant le 11 mars 2010.

A cet égard, les opérations en cours s'entendent des opérations pour lesquelles, avant cette date, l'organisme a obtenu du représentant de l'État dans le département un agrément provisoire. Cette disposition vise à éviter une remise en cause de l'équilibre économique attaché à l'opération ayant reçu cet agrément.