RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-20-20120912
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

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

1

L'article 278 sexies du CGI prévoit, sous certaines conditions, l'application du taux réduit de TVA à certaines opérations immobilières réalisées dans le cadre de la politique sociale. Ces livraisons et livraisons à soi-même concernent soit des locaux à usage locatif, soit des locaux en accession à la propriété.

10

Il est précisé que l'ensemble des commentaires du présent titre concernant les opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social, qui vise « le taux réduit » doit s'entendre comme visant « le taux de 7% ».

20

Cela étant, afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques des livraisons et livraisons à soi-même en matière de logement social, le taux réduit de 5,5 % est applicable aux opérations visées à l'article 278 sexies du CGI si celles-ci ont été engagées avant le 1er janvier 2012.

Ces opérations sont considérées comme engagées avant le 1er janvier 2012, et donc soumises dans leur ensemble au taux réduit de 5,5 %, si les événements suivants se produisent avant le 1er janvier 2012.

30

S'agissant des livraisons de terrains à bâtir visées au 1 du I de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation ou, à défaut, celle de l'avant-contrat,

du contrat préliminaire ou du contrat de vente.

S'agissant des livraisons, livraisons à soi-même et cessions de droits immobiliers démembrés visées aux 2 et 10 du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'obtention de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans ces deux hypothèses (opérations visées aux 1, 2 et 10 du I de l'article 278 sexies du CGI), la date de la décision favorable ne doit être utilisée que pour apprécier le taux applicable à la première livraison. En cas de revente du terrain à bâtir ou de l'immeuble soumise à la TVA au taux réduit, c'est la date de l'acte de vente qui devra être retenue pour apprécier si le taux réduit de 5,5 % demeure ou non applicable.

40

S'agissant des apports visés aux 3 et 12 du I de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de vente.

50

S'agissant des livraisons et livraisons à soi-même visées au 4 du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'obtention de la décision d'agrément provisoire prévue à l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

60

S'agissant des livraisons et livraisons à soi-même visées aux 5 et 8 du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'obtention d'une décision de financement de l'Etat ou, à défaut, la date de la signature de la convention avec le représentant de l'Etat dans le département.

70

S'agissant des livraisons et livraisons à soi-même visées au 6 du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de la signature de la convention conclue en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

80

S'agissant des livraisons et des travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction visés aux 7 et 11 du I de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, celle du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ; s'agissant des livraisons à soi-même du II de l'article 278 sexies du CGI pour les logements visés aux 7 et 11 du I de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle du dépôt de la demande de permis de construire.

90

S'agissant des livraisons, des travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction et des livraisons à soi-même visées au 9 du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, la date à retenir est celle de l'engagement de l'opération. Dès lors que le dispositif Pass Foncier visé au 9 du I et au II de l'article 278 sexies du CGI n'est applicable qu'aux opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2010 (cf. BOI-TVA-IMM-20-20-30-II-A-6 et BOI-TVA-IMM-20-20-40-II-A-7), l'ensemble des opérations bénéficiant du taux réduit sur ce fondement seront par nature soumises dans leur intégralité au taux de 5,5 % puisqu'elles ont nécessairement été engagées avant le 1er janvier 2012.

100

Enfin, concernant les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien visées au III de l'article 278 sexies du CGI et portant sur les locaux bénéficiant du taux réduit de la TVA sur le fondement des 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du CGI, le taux réduit de 5,5 % est applicable si ces travaux soit ont fait l'objet d'un devis daté accepté par les deux parties avant le 1er janvier 2012 et ont donné lieu à l'encaissement d'un acompte avant cette date, soit ont fait l'objet d'une décision d'octroi de la subvention mentionnée à l'article R. 323-1 du code de la construction et de l'habitation avant cette même date.

110

Le présent titre présente :

- les règles applicables aux opérations locatives sociales (BOI-TVA-IMM-20-10) ;

- les règles relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété (BOI-TVA-IMM-20-20).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 25/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2516-PGP.html/identifiant=BOI-TVA-IMM-20-20120912