



HAL
open science

La TVA immobilière à taux réduit : exonération du paiement du complément de TVA et démarches à faire

Paulin Ibanda Kabaka

► To cite this version:

Paulin Ibanda Kabaka. La TVA immobilière à taux réduit : exonération du paiement du complément de TVA et démarches à faire. 2017. hal-01672829

HAL Id: hal-01672829

<https://hal.science/hal-01672829>

Preprint submitted on 27 Dec 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

LA TVA IMMOBILIERE A TAUX REDUIT : EXONERATION DU PAIEMENT DU COMPLEMENT DE TVA ET DEMARCHES A FAIRE

Par Paulin IBANDA KABAKA, Doctorant en Droit public, Université de Pau et des Pays de l'Adour

Mail : ibandapaulin@yahoo.fr

Le taux réduit de TVA immobilière a été accordé aux personnes ayant des revenus modestes afin qu'elles puissent accéder à la propriété immobilière dans les zones urbaines bien répertoriées (SRU) ou en usant du dispositif VEFA (vente en état futur d'achèvement).

Les bénéficiaires de ce régime fiscal de faveur sont tenus de rester dans les biens immobiliers ainsi acquis durant au moins 15 ans.

Néanmoins, toute vente, disons cession du bien immobilier avant le terme de 15 ans donne lieu au paiement du complément de TVA qui résulte de l'écart financier entre le taux réduit dont ils ont bénéficié et le taux normal qui est actuellement de 20 %.

Etant souvent compréhensif, le législateur a prévu une réduction de 10% par année de détention à partir de la 6^{ème} année. Cela signifie également que ceux qui vendent sans motif d'exonération prévue par la loi, avant la 6^{ème} année doivent payer la totalité du complément de TVA.

Comme à toute règle, il y a des exceptions, dans ce cas le législateur a prévu des exceptions qui sont relatées au point 2.

Les personnes qui se trouvent dans certaines situations sont autorisées à céder leurs biens immobiliers sans être soumises au versement du complément de TVA. C'est généralement des gens qui connaissent au cours de la détention du bien un cas qui vient modifier soit leur situation sociale, matrimoniale ou familiale.

Il en va ainsi:

-au plan social: d'une perte d'emploi durant plus d'un an (prouver que vous êtes inscrit au Pôle Emploi durant plus d'un an), une mutation professionnelle.

-au plan matrimonial: d'un divorce pour les mariés, d'une rupture de PACS.

-au plan familial: de la modification de la famille suite à une nouvelle naissance ou au décès du conjoint.

Il sera ainsi fait état du fonctionnement de cette imposition (I) mais aussi de ses exonérations et du reversement du complément de TVA(II).

I. FONCTIONNEMENT DU MECANISME

Il convient de signaler que c'est le notaire qui est tenu obligatoirement d'établir les documents de vente et ceux afférents à la déclaration de cette exonération au fisc. Il n'y a aucune démarche à faire à l'Administration fiscale par le propriétaire cédant. Il faut fournir les justificatifs de sa situation qui préside au bénéfice de cette exonération au notaire qui est le seul habilité à le marquer ou acter dans les documents relatifs à la vente qu'il établira et dont il enverra les ampliations au fisc.

Comment bénéficier de la TVA réduite dans le neuf ?

Pour encourager la construction immobilière dans des zones géographiques spécifiques, l'Etat accorde une TVA réduite sur le prix d'achat d'un logement neuf sous certaines conditions. Il s'agit de l'un des avantages de l'immobilier neuf, qui cumulé à d'autres mesures d'économies contribue à l'attractivité du neuf auprès des acquéreurs.

Une exonération partielle de TVA dans le bâti neuf

Depuis le 1er janvier 2014, certains programmes immobiliers neufs donnent droit à un nouveau taux réduit de TVA à 5,5 % à la place du précédent taux à 7 %. Pour un particulier, cette réduction fiscale peut représenter des milliers d'euros d'économies sur le prix d'achat d'une maison ou d'un appartement. Par ailleurs, la TVA réduite est cumulable avec d'autres aides financières, notamment le Prêt à taux zéro (PTZ+) destiné aux primo-accédants. Pour bénéficier de ce taux réduit, l'acheteur et le bien immobilier neuf concerné doivent toutefois respecter certains critères édictés par les pouvoirs publics.

Les logements doivent être construits dans les quartiers ANRU

Pour être éligible à la TVA réduite à 5 %, un logement neuf doit impérativement se trouver à l'intérieur d'un périmètre ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), ou dans un rayon périphérique de 300 mètres autour de cette zone.

L'ancien taux de 7 % reste valable pour les opérations situées à plus de 300 m et à moins de 500 m de la zone si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2013.

Une zone ANRU qualifie un quartier délimité par les collectivités territoriales, qui a récemment fait l'objet d'une vaste rénovation en vue d'être revalorisé et qui a profité de la construction de nombreux équipements publics de proximité. L'objectif de la TVA réduite est de redonner vie à ces quartiers autrefois délaissés, en attirant sur place de nouveaux propriétaires. La liste complète des zones géographiques ciblées est disponible sur le site de l'ANRU.

Des plafonds de ressources et de prix de vente à respecter

Pour bénéficier de la TVA réduite, les ressources de l'acheteur ne doivent pas dépasser un plafond de ressources fixé par arrêté interministériel. Ce plafond évolue en fonction du nombre de personnes composant le foyer et de la zone d'habitation concernée. Il destine la TVA réduite aux foyers modestes ou aux revenus intermédiaires. Le prix d'achat du logement neuf est également plafonné à un montant au mètre carré qui exclut les programmes de haut standing. Ce plafond, qui varie également selon les zones géographiques, est révisé chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

Une résidence principale devant être conservée entre 15 à 10 ans

Le logement acheté avec la TVA réduite doit être utilisé par l'acheteur comme résidence principale, c'est-à-dire habité au moins huit mois par an. Cette déduction fiscale ne peut donc pas profiter à un investissement dans l'immobilier neuf. Le logement doit en outre être conservé pendant une durée minimale de 15 ans, sauf en cas de changement de situation professionnelle (mutation à plus de 70 km du logement, délivrance d'une carte d'invalidité, période de chômage de plus de 12 mois) ou changement de situation familiale (divorce, dissolution de PACS ou décès du coacquéreur). Si l'acheteur décide de revendre son logement avant cette période de 15 ans sans respecter les exceptions prévues par la loi, il devra alors reverser au Trésor Public la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, cette somme étant diminuée d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année d'occupation du logement. Néanmoins, pour les nouvelles acquisitions faites après 2013, la durée de conservation est de 10 ans.

TAUX RÉDUIT DE TVA À 5,5 % DANS L'IMMOBILIER

Depuis le 1er janvier 2014, un nouveau taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique au secteur de l'immobilier. Il concerne l'accession sociale à la propriété et la rénovation de logements anciens. Dans le premier cas, le propriétaire doit satisfaire plusieurs conditions (localisation, ressources, etc.) pour bénéficier de ce taux réduit. Dans le second cas, les travaux doivent remplir une fonction énergétique, d'accessibilité ou de mise en norme pour être éligible à la TVA à 5,5 %.

LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DE LA TVA À 5,5 % DANS L'IMMOBILIER NEUF

Afin de bénéficier du nouveau taux réduit de TVA de 5,5 % à l'achat d'un bien immobilier neuf en VEFA, ce dernier doit être construit en zone ANRU ou dans un périmètre de 300 mètres alentour. L'appartement neuf ou la maison doit ainsi être situé dans un quartier considéré comme prioritaire pour la réalisation de programmes neufs permettant l'accession sociale. Seul l'usage d'habitation principale permet de bénéficier de ce taux de TVA réduit : les investissements immobiliers ne sont donc pas concernés par cette mesure. Les bénéficiaires ne doivent pas dépasser un certain plafond de ressource, qui correspond au PLS majoré de 11 %. Le prix au mètre carré du logement doit également ne dépasser un plafond fixé par l'État.

LA DÉTENTION DU BIEN IMMOBILIER PASSE DE 15 À 10 ANS

La réduction de la TVA de 7 à 5,5 %, pour l'achat d'un bien immobilier neuf en zone ANRU, s'accompagne d'une diminution de la période de détention. Le bénéficiaire doit habiter le logement durant un minimum de 10 ans, contre 15 ans auparavant. Si le bien est revendu avant ce délai, le propriétaire doit rembourser la différence de TVA (14,1 %), sauf cas particulier (décès, mobilité professionnelle, chômage longue durée, divorce, etc.). Il existe toujours un abattement d'un dixième accordé par année de détention, pratiqué dès la première année suivant l'achèvement de l'immeuble, et non plus à compter de la cinquième année.

VEFA ET PSLA VISÉS PAR LA TVA À 5,5 %

La TVA réduite à 5,5 % s'applique aux achats dans l'immobilier neuf en VEFA en zone ANRU, mais aussi aux opérations en PSLA. En VEFA, le taux réduit s'applique dès lors que l'immeuble est achevé après le 1^{er} janvier 2014, y compris sur les sommes versées en paiement du prix avant achèvement. En PSLA, ce sont les levées d'option intervenant à compter du 1^{er} janvier 2014 qui bénéficient de la TVA à 5,5 %.

IMMOBILIER ANCIEN : DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉLIGIBLES À LA TVA À 5,5 %

La loi de finances pour 2014 a créé une nouvelle catégorie de travaux en faveur des propriétaires : les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux de plus de deux ans à usage d'habitation. Ils bénéficient du taux de TVA réduit à 5,5 % depuis le 1^{er} janvier 2014, tout comme les travaux induits. Cela concerne la pose, l'installation et l'entretien de matériaux et équipements éligibles au Crédit d'impôt développement durable (CIDD), comme une pompe à chaleur ou l'isolation des murs. Certains travaux dans les logements sociaux donnent également accès à la TVA à 5,5 %. Ils doivent pour cela générer des économies d'énergie, améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées ou permettre la mise aux normes des logements en matière de sécurité.

B. Exceptions ou exonérations et reversement du complément de TVA/i

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance, pour l'acquéreur ou son conjoint, des événements 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 (CASF);
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants.

Lorsque les conditions d'octroi du taux réduit ne sont plus remplies à compter du 1^{er} janvier 2014, le bénéfice de ce taux ne sera également pas remis en cause dans les cas de survenance pour l'acquéreur, même antérieure au 1^{er} janvier 2014 pour autant qu'elle soit postérieure à la livraison du logement, des événements suivants :

- mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ;
- naissance d'un enfant ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge.

C. Modalités de reversement du complément de taxe

S'agissant des modalités de reversement du complément de taxe, il s'effectue auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble à l'aide d'une déclaration établie sur papier libre mentionnant les éléments suivants :

- nom et adresse de la personne s'étant livré à elle-même le logement ou ayant acquis le logement;
- lieu de situation de l'immeuble (commune, rue, numéro, etc.) ;

- date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux pour les livraisons à soi-même, ou la date de l'acte pour les mutations ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit (date de la vente, de la mise en location, du changement d'affectation, etc.) ;
- montant et modalités de calcul du complément de taxe à reverser : différence entre le montant de TVA au taux normal (base d'imposition x taux normal) et le montant de TVA au taux réduit initialement appliqué diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième. Pour les livraisons d'immeubles intervenant à compter du 1^{er} janvier 2014, le complément de taxe à reverser est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Le montant de la base d'imposition à retenir figure dans le cadre III de l'imprimé n° **941-SD** (CERFA n° 11114), disponible en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique « Recherche des formulaires », en cas de livraison à soi-même (construction) ou dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un immeuble neuf.

Selon la nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application au taux réduit de TVA, cette déclaration devra être accompagnée des documents suivants :

- pour les livraisons à soi-même d'immeubles, les imprimés n° **941-SD**(CERFA n° 11114) et n° **943-SD** (CERFA n° 11116), disponibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique « Recherche des formulaires », initialement déposées en application de l'art. 244 de l'annexe II au CGI, sur lesquelles figurent le montant de la base d'imposition ainsi que le taux réduit initialement appliqué ;
- pour les livraisons d'immeubles neufs, l'acte de vente établi lors de l'acquisition ayant donné lieu à l'application du taux réduit.

Un modèle de lettre pouvant servir de déclaration est proposé au BOI-LETTRE-000088.

Exemple : En reprenant les données de l'exemple figurant au **V-A § 420**, le redevable devra notamment indiquer sur papier libre :

- date d'acquisition : 1^{er} septembre 2015 ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit : 1^{er} novembre 2019 ;
- base d'imposition (A) : 100 000 € ;
- montant de TVA au taux réduit (B) : $100\,000 \times 5,5\% = 5\,500$ € ;
- montant de TVA au taux normal (C) : $100\,000 \times 20\% = 20\,000$ € ;
- différence C - B (D) : $20\,000 - 5\,500 = 14\,500$ € ;
- nombre d'année de détention (E) : 4 ;
- montant du complément de TVA à reverser :

$$D - [(D \times E) / 10] : 14\,500 - [(14\,500 \times 4) / 10] = 8\,700 \text{ €}.$$

Source : Bulletin officiel des finances publiques BOI-TVA-IMM-20-10-10-10 (à consulter sur bofip.impots.gouv.fr).