

Article 19 :**Abaissement du taux de TVA applicable à la construction et à la rénovation de logements sociaux**

- ① I. – L'article 68 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 est ainsi modifié :
- ② A. – Au C du I, les mots : « , au premier alinéa et aux II et III de l'article 278 *sexies* » sont supprimés ;
- ③ B. – Les 2 et 3 du B du III sont abrogés.
- ④ II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ⑤ A. – Au b du 1° du 3 du I de l'article 257, la référence : « , au III de l'article 278 *sexies* » est remplacée par les références : « au IV de l'article 278 *sexies* et à l'article 278 *sexies* A » ;
- ⑥ B. – L'article 278 *sexies* est ainsi modifié :
- ⑦ 1°) Au premier alinéa et au II, le taux : « 7 % » est remplacé par le taux : « 5 % » ;
- ⑧ 2°) Le I est ainsi modifié :
- ⑨ a) Après le 7, il est inséré un 7 *bis* ainsi rédigé :
- ⑩ « 7 *bis*.– les livraisons de logements à usage locatif aux organismes réalisant les opérations prévues par une convention mentionnée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et situées sur des terrains octroyés au titre des contreparties mentionnées au 11^{ème} alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation et dont la réalisation était initialement prévue par l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation. Ces logements sont destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation. »
- ⑪ b) Au 11, le nombre : « 500 » est remplacé par le nombre : « 300 » ;
- ⑫ 3°) Il est complété par un IV ainsi rédigé :
- ⑬ « IV. – Les livraisons à soi-même de travaux de rénovation portant sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I ayant pour objet de concourir directement à :
- ⑭ « 1° la réalisation d'économies d'énergie et de fluides, concernant :
- ⑮ « a) les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- ⑯ « b) les systèmes de chauffage ;
- ⑰ « c) les systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- ⑱ « d) les systèmes de refroidissement dans les départements d'outre-mer ;
- ⑲ « e) les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- ⑳ « f) les systèmes de ventilation ;
- ㉑ « g) les systèmes d'éclairage des locaux ;
- ㉒ « h) les systèmes de répartition des frais d'eau et de chauffage ;
- ㉓ « 2° l'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, concernant les cheminements extérieurs, le stationnement, l'accès au bâtiment, les parties communes de l'immeuble et les logements ;
- ㉔ « 3° la mise en conformité des locaux avec les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
- ㉕ « 4° la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb ;

- 26) « 5° la protection physique des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, d'installation de dispositifs de retenue des personnes. »
- 27) 4°) Le III est abrogé ;
- 28) C. – Après l'article 278 *sexies*, il est inséré un article 278 *sexies* A ainsi rédigé :
- 29) « Art. 278 *sexies* A.– La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne 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, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5 % de la taxe sur la valeur ajoutée en application du IV de l'article 278 *sexies* et dans la mesure où ces travaux portent sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 *sexies*. » ;
- 30) D. – Au b du 2 de l'article 279-0 *bis*, les mots : « , majorée, le cas échéant, des surfaces de bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, » sont supprimés ;
- 31) E. – L'article 284 est ainsi modifié :
- 32) 1° Le II est ainsi modifié :
- 33) a) A la première phrase du premier alinéa, les mots : « au taux prévu aux 2 à 12 du I » sont remplacés par les mots : « au taux prévu aux 2 à 10 et au 12 du I » ;
- 34) b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 35) « Toute personne qui s'est livrée à elle-même ou a acquis un logement au taux prévu au 11 du I ainsi qu'au II de l'article 278 *sexies* est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les dix ans qui suivent le fait générateur de l'opération. » ;
- 36) c) Au deuxième alinéa, la référence : « ,11 » est supprimée ;
- 37) d) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 38) « Pour les livraisons des logements mentionnés au 11 du I de l'article 278 *sexies*, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année. » ;
- 39) 2° Au III, les mots : « travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement de logements au taux prévu au III de l'article 278 *sexies* » sont remplacés par les mots : « travaux aux taux prévus au IV de l'article 278 *sexies* ou à l'article 278 *sexies* A » et les mots « de ce taux » sont remplacés par les mots « de ces taux ».
- 40) III. – A. Les A et B du II s'appliquent aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.
- 41) B. – Par dérogation, le taux de taxe sur la valeur ajoutée de 7 % reste applicable, pour les livraisons et travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements mentionnés au 11 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts et situés à une distance de plus de 300 mètres et de moins de 500 mètres de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, aux opérations pour lesquelles un avant-contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut, un contrat de vente ou un contrat ayant pour objet la construction du logement est signé avant le 1^{er} janvier 2014, ainsi qu'aux opérations réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement défini à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme signé avant cette même date ; pour les livraisons à soi-même mentionnées au II de l'article 278 *sexies* précité, correspondant à ce même 11 et situées à une distance de plus de 300 mètres et de moins de 500 mètres de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 précitée, aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant cette même date.
- 42) C. – 1°) Le C du II s'applique aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.
- 43) 2°) Par dérogation, il ne s'applique pas aux opérations soumises au taux de 5,5 % en application du dixième alinéa du III de l'article 13 de la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011
- 44) 3°) Par dérogation, le taux de taxe sur la valeur ajoutée de 7 % reste applicable, pour les livraisons à soi-même mentionnées à l'article 278 *sexies* A du code général des impôts, aux opérations ayant fait l'objet d'un devis daté accepté par les deux parties avant le 1^{er} janvier 2014 et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant cette date ou ayant 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 ou d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code avant cette même date.
- 45) D. – Le E du II s'applique aux livraisons qui interviennent à compter du 1^{er} janvier 2014.

Exposé des motifs :

Le présent article a pour objet d'abaisser de 10 % à 5 % à compter du 1^{er} janvier 2014, le taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable aux opérations de construction et de rénovation de logements sociaux, et d'accession à la propriété pour les ménages modestes.

Cette mesure répond à l'engagement du Président de la République, dans son discours d'Alfortville du 21 mars 2013, de relancer la construction et la rénovation de logements sociaux en France, en renforçant les aides publiques accordées à ce secteur.

Le dispositif de taux de TVA réduit constitue une part importante de l'aide de l'Etat à la production de logements sociaux. Il permet aux bailleurs sociaux d'économiser leurs fonds propres et de les réaffecter à de nouvelles opérations, et facilite l'accès des ménages modestes à la propriété dans des zones géographiques déterminées.

Ainsi seront soumises au taux de 5 % :

- les opérations de livraisons de terrains à bâtir et les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif consenties aux bailleurs sociaux (organismes d'habitation à loyer modéré ou autres) ; les livraisons de logements sociaux destinés aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence ainsi que les livraisons de logements sociaux à usage locatif ou de logements à usage locatif situés en zone de rénovation urbaine destinés à l'Association foncière logement ;
- les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, certaines cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif, sous conditions ;
- les livraisons à soi-même d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié du taux réduit en application de ces dispositions ;

L'application du taux de TVA réduit de 5 % aux opérations d'accession à la propriété en zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU) et en zone périphérique réservée permettra de favoriser la production d'une offre de logements diversifiée dans les quartiers en rénovation urbaine et contribuera à maintenir la mixité sociale dans ces quartiers et dans leur environnement proche.

Par ailleurs, afin d'encourager la rénovation des logements, de baisser les charges locatives, et de soutenir l'emploi dans le secteur du bâtiment, le bénéfice du taux réduit de 5 % est étendu aux travaux de rénovation dans les logements sociaux dont l'objet est de concourir à la réalisation d'économie d'énergie, à l'amélioration de l'accessibilité aux personnes handicapées, à la mise aux normes des logements et des immeubles ainsi qu'à la protection des populations et des locataires.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2014 avec toutefois, des dispositions d'entrée en vigueur particulières pour certaines opérations d'ores et déjà lancées.

Enfin, afin d'atténuer la rigueur du dispositif de reversement de la TVA liée au non assujettissement à la TVA, depuis le 1^{er} janvier 2013, des livraisons d'immeubles dans les cinq ans suivant l'achèvement, réalisées par des particuliers, lorsque ces derniers ont acquis leur logement en l'état futur d'achèvement, la condition de durée de détention du bien, prévue en cas d'acquisition en zone ANRU pour bénéficier du taux réduit de la TVA, est ramené à 10 ans au lieu de 15 ans. De plus, l'abattement d'un dixième accordé par année de détention s'applique dès la première année suivant l'achèvement de l'immeuble et non plus à compter de la cinquième.