

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-30-20141008

Date de publication : 08/10/2014

DGFIP

TVA - Opérations concourant à la production d'immeubles ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement intermédiaire

Positionnement du document dans le plan :

Sommaire :

- I. Champ d'application de la mesure
 - A. Opérateurs concernés
 - B. Immeubles concernés
 - 1. Situation géographique des immeubles
 - 2. Composition de l'ensemble immobilier
 - a. Définition de l'ensemble immobilier
 - b. Surface à prendre en compte
 - 3. Destination des immeubles
 - 4. Agrément entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département
- II. Opérations concernées
 - A. Livraisons
 - 1. Base d'imposition
 - 2. Fait générateur et exigibilité
 - B. Livraisons à soi-même
 - 1. Base d'imposition
 - 2. Fait générateur et exigibilité
 - 3. Modalités de taxation
- III. Remise en cause du taux réduit appliqué aux opérations de construction agréées
- IV. Dispositions applicables dans les départements d'outre-mer

1

L'[article 279-0 bis A du code général des impôts \(CGI\)](#) prévoit l'application du taux réduit de 10 % de la taxe sur la valeur ajoutée aux livraisons de logements neufs à certains organismes, destinés à la location à usage de résidence principale dans le cadre d'une opération de construction ayant fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de

l'État dans le département. Cet agrément précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux a à c de l'article 279-0 bis A du CGI.

Selon les dispositions du IV de l'[article 73 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014](#), ces dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles l'ouverture du chantier est intervenue à compter du 1er janvier 2014. L'ouverture du chantier donne lieu à une déclaration d'ouverture du chantier (DOC) qui signale à l'administration le commencement des travaux.

I. Champ d'application de la mesure

10

La mesure concerne, d'une part, les organismes mentionnés au 4° du 1 de l'[article 207 du CGI](#) ou soumis au contrôle, au sens du III de l'[article L. 430-1 du code de commerce \(C. com\)](#), des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'[article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) et, d'autre part, des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs.

L'application du taux réduit est subordonnée au respect des conditions fixées par la loi relative aux opérateurs, aux immeubles et à la conclusion préalable d'un agrément.

A. Opérateurs concernés

20

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons de logement neufs à :

- des organismes mentionnés au 4° du 1 de l'[article 207 du CGI](#), c'est-à-dire des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'[article L. 411-2 du CCH](#), des sociétés d'économie mixte visées à l'[article L. 481-1 du CCH](#) et des sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'[article L. 423-1-1 du CCH](#) ;
- des organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'[article L. 430-1 du C. com](#), des organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'[article L. 313-18 du CCH](#). Il s'agit des filiales des organismes collecteurs agréés ;
- des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs.

B. Immeubles concernés

30

L'application du taux réduit est subordonnée au respect des conditions suivantes.

1. Situation géographique des immeubles

40

Conformément au a de l'[article 279-0 bis A du CGI](#), les logements doivent être implantés sur un terrain situé, à la date de la signature de l'agrément, sur le territoire des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc locatif existant, mentionnées au premier alinéa du IV de l'[article 199 novocies du CGI \(BOI-IR-RICI-360-10-30 au II-A-1 § 10\)](#).

Les zones géographiques concernées sont les zones A et B1 mentionnées à l'[article R. 304-1 du CCH](#). Les communes de la zone B2 ayant reçu un agrément pour le bénéfice des dispositions de l'article 199 novocies du CGI ne sont pas éligibles au dispositif du logement intermédiaire.

2. Composition de l'ensemble immobilier

50

Conformément au b de l'[article 279-0 bis A du CGI](#), les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 8 du I de l'[article 278 sexies du CGI](#) (BOI-TVA-IMM-20-10)

a. Définition de l'ensemble immobilier

60

Au titre du présent dispositif, on entend par ensemble immobilier :

- un bâtiment ou un groupe de bâtiments faisant l'objet d'un même permis de construire ;
- un groupe de bâtiments faisant l'objet de plusieurs permis de construire attribués sur une période de 18 mois et contenant chacun le même document d'aménagement garantissant une unité d'ensemble (plan de masse au sens de l'[article R*. 431-9 du code de l'urbanisme](#)) à condition que la qualité d'ensemble immobilier de l'opération ait été validée par le représentant de l'État dans le département dans le cadre de l'agrément préalable visé au premier alinéa de l'[article 279-0 bis A du CGI](#). Le demandeur de cet agrément effectue une seule demande par ensemble immobilier, incluant l'accord des propriétaires ou des gestionnaires des logements mentionnés aux 2 à 8 de l'[article 278 sexies du CGI](#) pour y être inclus.

Pour les demandes d'agrément déposées avant le 31 décembre 2014, et à titre dérogatoire, la période de 18 mois prévue entre l'attribution des permis de construire sera portée à 24 mois.

A la date de livraison des logements intermédiaires, fait générateur de la taxe sur la valeur ajoutée, l'opération doit respecter la condition prévue au b de l'article 279-0 bis A du CGI, selon laquelle les logements mentionnés aux 2 à 8 de l'article 278 sexies du CGI doivent constituer au moins 25 % des surfaces des logements de l'ensemble immobilier tel qu'il aura été validé par l'agrément préalable visé ci-dessus. A la demande de l'administration, le redevable doit être en mesure de justifier que cette condition est satisfaite soit par la production de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire pour l'achèvement des travaux, soit par la production de la déclaration d'ouverture de chantier. Dans ce dernier cas, les logements mentionnés aux 2 à 8 de l'article 278 sexies du CGI devront être achevés, en nombre suffisant pour satisfaire la condition des 25 % de surface, au plus tard six mois avant l'expiration du délai de reprise de la taxe sur la valeur ajoutée tel que défini à l'[article L. 176 du livre des procédures fiscales](#).

b. Surface à prendre en compte

70

La surface à prendre en compte pour l'appréciation de la surface des logements intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 8 du I de l'[article 278 sexies du CGI](#), est la surface habitable.

La surface habitable du logement correspond à celle mentionnée à l'[article R*. 111-2 du CCH](#). Elle est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

3. Destination des immeubles

80

Les logements doivent être destinés à la location à usage de résidence principale ([BOI-RICI-230-20-20 au III § 60](#)). Conformément au c de l'[article 279-0 bis A du CGI](#), les logements doivent

être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 novovicies du CGI (BOI-IR-RICI-360-20-30 au II § 160 et suivants).

Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds visés au premier ou, le cas échéant, au second alinéa du même III de l'article 199 novovicies du CGI (BOI-IR-RICI-360-20-30 au I § 10 et suivants).

4. Agrément entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département

90

L'application du taux réduit de TVA est subordonnée à l'obtention par l'opérateur d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département. Cet agrément précise, pour chaque opération de construction, les logements pouvant bénéficier du présent dispositif, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions y ouvrant droit, et est accompagné d'un document formalisant l'engagement du propriétaire ou du gestionnaire des logements à respecter les conditions prévues aux a à c de l'article 279-0 bis A du CGI. La demande d'agrément contient le cas échéant tous les documents visés au I-B-2-a § 60.

Cet agrément est délivré par le Préfet du département, après instruction assurée par les services de la direction départementale des territoires compétente.

II. Opérations concernées

100

Sont concernées par l'application du taux réduit de la TVA les opérations suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions mentionnées au I § 10.

Il convient de distinguer les opérations de livraison de logements intermédiaires de la livraison des logements mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du CGI. En effet, les opérations concernant ces logements suivent le régime auquel elles sont soumises au titre des opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social (BOI-TVA-IMM-20).

A. Livraisons

110

Sont concernées les livraisons d'immeubles neufs résultant d'une construction nouvelle achevés ou en état futur d'achèvement. En revanche, ne sont pas concernées par le dispositif les livraisons d'immeubles neufs résultant de travaux ayant rendu à l'état neuf un immeuble existant (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 au II § 130 et suivants).

Les logements intermédiaires doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements également neufs mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du CGI, résultant d'une construction nouvelle achevée ou en état futur d'achèvement.

1. Base d'imposition

120

La base d'imposition est déterminée dans les conditions de droit commun (BOI-TVA-IMM-10-20-10).

2. Fait générateur et exigibilité

130

Le fait générateur se produit au moment de la livraison des logements neufs et la taxe est exigible lors de la réalisation du fait générateur ([BOI-TVA-IMM-10-20-20](#)).

B. Livraisons à soi-même

140

Sont également concernées les livraisons à soi-même d'immeubles neufs taxables en application du a du 1° du 3 du I de l'[article 257 du CGI](#).

L'application de ce dispositif répond aux principes suivants :

- les travaux de construction d'un immeuble neuf sont facturés au taux normal (prestations d'études, honoraires d'architecte, travaux immobiliers, etc.) ;
- l'imposition à la TVA au taux réduit de la livraison à soi-même des logements neufs permet de déduire cette taxe ayant grevé les opérations d'amont soumises au taux normal ;
- les opérateurs concernés supportent au final une charge de TVA au taux réduit.

1. Base d'imposition

150

Conformément au a du 2 de l'[article 266 du CGI](#), la base d'imposition des livraisons à soi-même est constituée par le prix de revient total de l'immeuble, y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport ([BOI-TVA-IMM-10-20-10](#) au II § 330 et suivants). Il convient de soustraire à la base d'imposition de la livraison à soi-même (au prorata de la surface habitable des deux catégories de logements) :

- la part du terrain ;
- et le prix de revient de l'immeuble ;

qui relèvent des dispositions applicables aux logements sociaux.

2. Fait générateur et exigibilité

160

Conformément au b du 1 de l'[article 269 du CGI](#), le fait générateur de l'imposition se produit, pour les livraisons à soi-même d'immeubles neufs, au moment de la livraison qui intervient lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire

Conformément au a du 2 de l'article 269 du CGI, la TVA devient exigible lors de la réalisation du fait générateur.

3. Modalités de taxation

170

Le redevable de la taxe est la personne qui réalise la livraison à soi-même, en application du 1 de l'[article 283 du CGI](#) ([BOI-TVA-IMM-10-20-30](#) au I-B § 20).

Les obligations des redevables sont décrites au II § 30 et suivants du [BOI-TVA-IMM-10-20-30](#).

III. Remise en cause du taux réduit appliqué aux opérations de construction agréées

180

L'application du taux réduit à la livraison de logements et à la livraison à soi-même est subordonnée au respect des conditions prévues à l'[article 279-0 bis A du CGI](#).

Toute personne qui a acquis des logements au taux prévu à l'article 279-0 bis A du CGI est tenue au paiement du complément d'impôt résultant de la différence entre le taux réduit de 10 % et le taux normal lorsque :

- elle ne respecte pas la condition de 25% de logements mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies au sein de l'ensemble immobilier tel que défini au I-B-2-a § 60 ;
- conformément à l'article 284, elle cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions prévues au c du même article, dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération de construction, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessions de logements.

Jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de construction, les cessions ne peuvent porter sur plus de 50% des logements concernés pour un même propriétaire.

Ce pourcentage est apprécié en nombre de logements sans tenir compte de la surface des logements concernés.

190

Ainsi, aucun complément d'impôt n'est dû :

- lorsque, au-delà de la vingtième année, les logements cessent d'être loués dans les conditions prévues à l'article 279-0 bis A du CGI ;
- lorsque, au-delà de la quinzième année, les logements cessent d'être loués dans les conditions spécifiées et que la fin de la location résulte de leur cession ;
- ou lorsque, au-delà de la dixième année, les logements cessent d'être loués dans les conditions spécifiées et que la fin de la location résulte exclusivement de la cession de 50 % au plus des logements.

IV. Dispositions applicables dans les départements d'outre-mer

200

Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion, les opérations visées à l'article 279-0 bis A du CGI sont soumises au taux réduit de 2,10 % de taxe sur la valeur ajoutée prévu au 1° de l'article 296 du CGI.

Les logements doivent être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au 2° du XII de l'article 199 novovicies du CGI (BOI-IR-RICI-360-20-30 au II § 160 et suivants).

Il est précisé que le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds fixés par le décret prévu au 2° du XII de l'article 199 novovicies du CGI (BOI-IR-RICI-360-20-30 au I § 10 et suivants).