



14ème législature

Question N° : 65954	De Mme Audrey Linkenheld (Socialiste, républicain et citoyen - Nord)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >TVA	Tête d'analyse >calcul	Analyse > logements acquis en VEFA. revente. réglementation.
Question publiée au JO le : 07/10/2014 Réponse publiée au JO le : 01/09/2015 page : 6676		

Texte de la question

Mme Audrey Linkenheld interroge M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des finances et des comptes publics, chargé du budget, sur l'application des instructions fiscales du 15 juillet 2014 venant étendre le champ des exemptions de reversement du différentiel de TVA lors de la vente des logements acquis avec une TVA réduite lors de la survenance d'un mariage, d'un PACS, d'une naissance ou de la délivrance d'une carte d'invalidité pour un enfant à charge à compter du 1er janvier 2014. Elle lui demande dans quelle mesure cette instruction fiscale s'applique aux personnes ayant vendu leur logement entre le 1er janvier 2014 et la parution de ces instructions fiscales le 15 juillet 2014 et ayant déjà reversé le complément de TVA, alors même que l'un de ces événements justifiant de l'exemption du reversement est survenu entre le 1er janvier 2014 et la vente du logement. Elle souhaiterait connaître les démarches que ces personnes doivent entreprendre pour pouvoir récupérer le cas échéant le complément de TVA indûment versé.

Texte de la réponse

Le 4, le 11 et le 11 bis du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) soumettent au taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons de logements dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété à usage de résidence principale, sous conditions, spécifiques pour chacun de ces dispositifs, de ressources et de prix de vente ou de construction, ou de lieu de situation de l'immeuble. Le II de l'article 284 du CGI prévoit un dispositif de reversement du différentiel de TVA dû lorsque les conditions d'octroi du taux réduit de la TVA pour l'acquisition de l'immeuble cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de la taxe. Tel est le cas lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie en cas de vente, d'usage de résidence secondaire ou de mise en location. Conformément à l'article 29 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, ce délai est ramené à 10 ans pour les livraisons intervenant à compter du 1er janvier 2014 et le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année et non plus de la cinquième. Les dispositions du paragraphe 150 de l'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques - impôts BOI-TVA-LIQ-50 le 2 janvier 2014 relatif aux conditions de mise en oeuvre des nouveaux taux de TVA à compter du 1er janvier 2014 commentent cette modification du délai prévu à l'article 284 du CGI. Ce dispositif vise à éviter un détournement de la mesure dont l'objet est de faciliter l'accession à la propriété des ménages modestes. La doctrine fiscale prévoit, dans un souci de tempérament et pour ne pas pénaliser ces ménages, la dispense de reversement du différentiel de TVA en cas de survenance de certains événements limitativement énumérés. Comme le ministre s'y était engagé au cours de la discussion du projet de loi de finances pour 2014 lors de laquelle a été évoquée l'extension de la liste de ces événements à quatre autres situations particulières, l'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques le 15 juillet 2014 prévoit



l'extension de cette liste à la survenance des événements suivants : mariage et conclusion d'un pacte civil de solidarité, naissance d'un enfant et délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge. Ces événements, qui doivent intervenir après la livraison du logement, sont pris en compte dès lors que les conditions d'octroi du taux réduit de la TVA ne sont plus remplies à compter du 1er janvier 2014, que l'évènement soit intervenu avant ou après cette date. Dans les cas où des contribuables se trouveraient en situation d'avoir reversé à tort le différentiel de TVA alors qu'ils auraient dû bénéficier des dispositions de la doctrine administrative précitée, il convient qu'ils adressent une demande de remboursement au service des impôts des entreprises (SIE) du lieu de situation de l'immeuble auprès de qui ils ont reversé le complément de taxe.