



15ème législature

Question N° : 22951	De Mme Isabelle Florennes (Mouvement Démocrate et apparentés - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >Taux de TVA applicable aux opérations de démembrement de propriété en LLI	Analyse > Taux de TVA applicable aux opérations de démembrement de propriété en LLI.
Question publiée au JO le : 17/09/2019 Date de changement d'attribution : 21/05/2022 Question retirée le : 21/06/2022 (fin de mandat)		

Texte de la question

Mme Isabelle Florennes interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur le taux de TVA applicable aux opérations de démembrement de propriété dans le domaine du logement locatif intermédiaire. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « loi ELAN » autorise les offices publics de l'habitat, les SA de HLM et autres organismes visés aux articles L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation à effectuer des opérations d'usufruit locatif intermédiaire (ULI) qui reprennent le même mécanisme que l'usufruit locatif social (ULS). La mise en place d'opérations de démembrement temporaire de propriété permet ainsi de trouver des solutions de financement pour la construction des logements locatifs intermédiaires en faisant appel notamment à des investisseurs privés et plus particulièrement à des épargnants personnes physiques en leur permettant d'acquérir la nue-propriété des logements. Toutefois, ce dispositif concernant l'usufruit locatif intermédiaire (ULI) reste à ce jour inopérant en raison d'une incertitude sur les conditions de mise en œuvre du taux de TVA de 10 % prévu à l'article 279 0 bis A du CGI. L'article 279 0 bis A du code général des impôts prévoit que : « La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons de logements neufs et de logements, issus de la transformation de locaux à usage de bureaux, considérés comme neufs au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, soit à des organismes mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 ou soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, soit à 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, qu'elles destinent 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, qui précise le cadre de chaque opération et porte sur le respect des conditions prévues aux a à c. Pour l'application du premier alinéa, les logements doivent : a) Être implantés sur un terrain situé, à la date de 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 sur le parc locatif existant, mentionnées au IV de l'article 199 *novovicies* ; b) Être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements mentionnés aux 2 à 6, 8 et 10 du I de l'article 278 *sexies*, sauf dans les communes comptant déjà plus de 35 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la

construction et de l'habitation, et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ; c) Être destinés à 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*. Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds visés au premier ou, le cas échéant, au second alinéa du même III ». En cas de démembrement de propriété, les opérateurs souhaiteraient avoir confirmation que les conditions posées pour que la cession de l'usufruit et de la nue-propriété bénéficie du taux de TVA de 10 % s'apprécient au niveau du seul usufruitier, qui est la personne qui a la disposition de l'immeuble, qui va passer un agrément avec le représentant de l'État, et qui va choisir les locataires. En d'autres termes, dès lors que l'immeuble lui-même bénéficie de ce taux de 10 % et que l'usufruitier respecte les conditions posées par l'article 279-0 *bis* A du CGI (il doit notamment s'agir d'un organisme HLM ou d'une personne morale dont le capital est détenu par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés), le nu-propriétaire qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique bénéficiera alors de plein droit du taux de 10 % sur l'acquisition de la nue-propriété auprès du promoteur. Elle demande donc au Gouvernement de bien vouloir clarifier, sinon confirmer, le taux de TVA applicable à ce type d'opérations. Cette information est essentielle car elle permettrait aux opérateurs de poursuivre la production de logements abordables ce dont les territoires qui sont classés comme « zones tendues » ont grandement besoin aujourd'hui.