

15ème législature

Question N° : 26609	De M. Yannick Favennec-Bécot (Libertés et Territoires - Mayenne)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >Accession sociale à la propriété - conséquences en cas de divorce des accédants	Analyse > Accession sociale à la propriété - conséquences en cas de divorce des accédants.
Question publiée au JO le : 11/02/2020 Réponse publiée au JO le : 15/12/2020 page : 9243 Date de changement d'attribution : 07/07/2020		

Texte de la question

M. Yannick Favennec-Bécot attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur la situation à laquelle sont confrontées les personnes qui ont acquis leur résidence principale dans le cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété des ménages modestes. Ces dispositifs, qu'il s'agisse du Pass-Foncier ou de la location accession, permettent l'acquisition d'un logement à titre de résidence principale en bénéficiant d'une TVA à taux réduit à condition que les accédants restent propriétaires et occupants à titre de résidence principale de ce logement pendant une durée qui varie selon les dispositifs (10 ou 15 ans). La revente du logement dans ce délai entraîne la remise en cause du taux réduit de TVA et l'obligation pour les accédants de reverser tout ou partie de l'économie de TVA réalisée. L'administration fiscale admet que cette remise en cause n'ait pas lieu en cas de survenance de certains événements. Au titre de ces exceptions figure notamment le mariage. Pour les deux dispositifs de Pass-Foncier, le BOFIP (BOI-TVA-IMM-20-20-40 20140715 pour le Pass-Foncier de type accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé et BOI-TVA-IMM-20-20-30-20140715 pour le Pass-Foncier de type accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain) prévoit simplement que le mariage, sans plus de précision, constitue une exception à la remise en cause du taux réduit de TVA. Pour le dispositif de location accession le BOFIP (BOI-TVA-IMM-20-20-10-20160302) précise également que le mariage constitue une exception à la remise en cause du taux réduit de TVA, mais cette exception est assortie de la précision complémentaire suivante : « mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par l'un ou l'autre des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ». Cette condition complémentaire imposée pour la location accession crée une inégalité regrettable entre les contribuables selon qu'ils ont eu accès à la propriété au moyen du dispositif Pass-Foncier ou de la location accession. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer s'il entend remédier à cette inégalité de traitement en faisant du mariage une exception à la remise en cause du taux réduit de TVA dans les dispositifs d'accession sociale à la propriété sans condition complémentaire et en conséquence en abandonnant cette exigence que « le bien n'ait pas été acquis par l'un ou l'autre des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ».

Texte de la réponse

S'agissant de la location-accession, le 4° du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), désormais repris au 1° du III du même article à la suite de la refonte introduite par l'article 30 de la loi n° 2019-1479 du

28 décembre 2019, prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département. S'agissant du dispositif adossé au « Pass foncier », le 9° du I et le II de l'article 278 sexies du CGI, dans sa version en vigueur jusqu'au 7 mai 2012, prévoyaient l'application du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux livraisons d'immeubles et aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété, soit sous la forme d'une acquisition différée du terrain, soit sous la forme d'un prêt à remboursement différé. Ces dispositions concernaient des opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2010, et dans ce cadre, l'octroi de ce taux réduit était subordonné au respect de certaines conditions, notamment l'usage du logement à titre de résidence principale. Dans l'un et l'autre cas, au cas où ces conditions cessent d'être remplies dans les quinze ans suivant le fait générateur de l'opération, elles donnent lieu au paiement du complément d'impôt prévu au II de l'article 284 du CGI, dans sa version en vigueur au 7 mai 2012. Ce complément est égal à la différence entre le taux normal et le taux réduit de la TVA dont le cédant a bénéficié lors de l'acquisition, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. 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. 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 dont fait partie le mariage. Des failles ayant été constatées dans le cadre du dispositif de location accession, il a été décidé de restreindre les modalités de dispense de reversement liées à la condition de mariage. Cette restriction, selon laquelle le bien ne doit pas avoir été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision, n'est prévue que dans le cas de la location-accession (voir en ce sens le bulletin officiel des finances publiques-impôts référencé BOI-TVA-IMM-20-20-10, § 310 et 360), qui est un dispositif encore vigueur. Elle ne l'a pas été pour le dispositif adossé au « Pass Foncier » dès lors qu'il y a été mis fin au 1er janvier 2011, d'autant que les rappels potentiels de TVA sont dégressifs sur 10 à 15 ans après cette date.