

TVA Location-accession agréée

Art.278 sexies, 1, 4 du CGI

BOI n° 8 A-3-07 du 10 octobre 2007

Loi n°2010-237 du 9 mars 2010

BOI 3A-5-10 du 22 septembre 2010



TVA Location-accession agréée

Changement des règles de TVA :

Loi du 09/03/10, entrée en vigueur le 11/03/2010

Application aux opérations « en cours » ?

- **BOI 3A-5-10 du 22 sept 2010 : application de l'ancien régime aux « opérations pour lesquelles, avant le 11 mars 2010, l'organisme a obtenu du représentant de l'Etat dans le département un agrément provisoire. Cette disposition vise à éviter une remise en cause de l'équilibre économique attaché à l'opération ayant reçu cet agrément»**



TVA Location-accession agréée

Ce qui ne change pas :

- **Pendant la phase locative** : pas de TVA sur la fraction locative de la redevance, ni sur la fraction acquisitive
- **Levée d'option** : quel que soit le régime de TVA, les règles de droits d'enregistrement prévoient :
 - Si levée d'option (vente) **moins de 5 ans après l'achèvement** : **taxe de publicité foncière de 0,715% à la charge de l'acquéreur** – voire exonération (art.1049 du CGI)
 - Si levée d'option **plus de 5 ans après l'achèvement** : **droits de 5,09% à la charge de l'acquéreur**



TVA Location-accession agréée

Ancien régime :

- L'OLS construisait les logements, récupérait la TVA sur l'achat du terrain et la construction et payait une TVA à 5,5% sur la **LASM** dans un délai de 12 mois –cette TVA à 5,5% n'était **pas récupérable**
- Lors de la levée d'option par locataire-accédant, la **vente était exonérée de TVA** (en vertu de l'art. 261, 5, 9° du CGI)
- Continue de s'appliquer aux opérations agréées avant le 11 mars 2010



TVA Location-accession agréée

Exemple chiffré - Ancien régime : Opération agréée avant le 11/03/2010
– logement achevé le 01/06/2011 - prix de vente fixé à 110 000 € TTC – il est fait abstraction de la « décote » annuelle –

Terrain : 10 000 sans TVA + Travaux : 90 000 HT + 17 640 de TVA	TVA récupérable Coût supporté par OLS = 100 000
1er juin 2012 (12 mois) : LASM à 5,5% soit $100\,000 \times 5,5\% = 5\,500$	Coût supporté par OLS : 5 500
Levée d'option en 2014 : vente à 110 000 TTC exonérée de TVA	
	marge de l'OLS: $110\,000 - 100\,000 - 5\,500 = 4\,500$

Coût de TVA sur l'opération : TVA à 5,5% sur le coût de revient de la construction (y compris le terrain, sauf exceptions)

TVA Location-accession agréée

Nouveau régime :

- Maintien de la LASM à 5,5% sur les constructions mais nouveau délai de 2 ans
- Suppression de l'exonération de TVA à la levée d'option : **prix de vente soumis à TVA si vente dans les 5 ans de l'achèvement – taux de 5,5%** (art. 278 sexies, I, 4 du CGI)
- En conséquence, **l'OLS peut récupérer la TVA** acquitté sur l'acquisition, les dépenses de construction ou sur la LASM
- **si levée d'option au delà des 5 ans : vente exonérée de TVA. L'OLS doit alors reverser la TVA précédemment déduite**

TVA Location accession agréée

- **Articulation avec le nouveau régime des LASM** (art.257 du CGI) : obligation de **LASM sur toute production d'immeuble neuf non vendu dans les 2 ans de l'achèvement. Paiement de la TVA avant le 31/12 de la 2ème année suivant l'achèvement**

- **Application à la location-accession agréée :**
 - **Si la levée d'option a lieu avant : pas de LASM**

 - **Sinon: LASM à 5,5% mais la TVA collectée sur la LASM est immédiatement récupérable par le bailleur** (cf.BOI 22/09/2010, §29 « *le fait que la cession soit, de droit commun, imposable à la TVA au cas où elle intervient dans les cinq années de l'achèvement ouvre au bailleur un droit à déduction immédiat de la taxe ayant grevé la LASM* »)



TVA Location accession agréée

Exemple chiffré - Nouveau régime : Opération agréée après le 11/03/2010 – logement achevé le 01/06/2011 - prix de vente fixé à 110 000 € TTC – il est fait abstraction de la « décote » annuelle –

Terrain : 10 000 sans TVA + Travaux : 90 000 HT + 17 640 de TVA	TVA récupérable Coût supporté par OLS = 100 000
31/12/2013 : LASM à 5,5% $100\ 000 \times 5,5\% = 5\ 500$	TVA immédiatement déductible Coût supporté par OLS = 0
Levée d'option en 2014 : vente à 110 000 TTC	dont TVA , à reverser au trésor public $110\ 000 / 1,055 \times 5,5\% = 5\ 735$
	marge de l'OLS: $110\ 000 - 5\ 735 - 100\ 000 = 4\ 265$
Rappel ancien régime	TVA : 5 500 marge : 4 500

Coût de TVA sur l'opération : TVA à 5,5% sur le prix de vente (≠ coût de revient de la construction – charge de TVA plus élevée que dans l'ancien régime)

TVA Location accession agréée

Autres incidences

- **Avantage de trésorerie pour l'OLS** : paiement de la TVA différé
- Désormais, toute la TVA supportée sur les dépenses liées à l'activité de location-accession sera déductible et non pas uniquement la TVA sur les dépenses incluses dans le coût de construction
- La **décote de 1% est calculée sur le prix TTC** – donc, dans le nouveau régime, l'impact est moins important pour OLS (ex décote de 1% sur 120 000 = 1200 soit 1003 HT)



TVA : Location-accession agréée -régularisations

- Si au 2 janvier N+4 (suivant achèvement), l'option n'est pas levée, l'OLS a l'**obligation de reverser 1/20° de la TVA déduite** (sur LASM) par année de location (versement au 25 avril de l'année suivante)
 - *Dans l'exemple: 1/20° de 5 500 = 275 (= surcoût à la charge de l'OLS)*

- Si levée d'option en N+6 : par hypothèse, l'OLS a déjà reversé 2/20°-vente exonérée de TVA – obligation de reverser les 18/20° restant
 - *Pas d'impact sur le prix de vente -Dans l'exemple: Prix de vente fixé à 110 000 TTC – pas de TVA à reverser au TP sur ce prix mais obligation de reverser la TVA précédemment déduite, soit 5 500 + surcoût pour l'acquéreur de 5,09% soit 5 599.*



TVA Location accession agréée

- **Remise en cause éventuelle du taux réduit de TVA – 3 situations :**
 - Pas de contrat de location- accession
 - Contrat de location-accession mais pas de levée d'option
 - Déménagement de l'accédant après la levée d'option

Art.284 CGI: Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ... des logements... au taux réduit... 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 **quinze ans** qui suivent le fait générateur de l'opération (complément d'impôt diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année).... **Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, des logements**



TFPB: Location accession agréée

Article 1384 A,III du CGI :

- **Exonération** de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une **durée de quinze ans** à compter de l'année suivant celle de l'achèvement des logements.
- Maintien de l'exonération « pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option, le cas échéant jusqu'à la date de cession du logement, ou lorsque le logement fait l'objet d'un nouveau contrat de location-accession respectant les mêmes conditions que le précédent contrat ou qu'il est remis en location en faisant l'objet d'une convention prévue par l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation ».

BOI 6 C-5-05 du 10 octobre 2005

