

#PLF 2021



11 novembre 2020

Projet de loi de finances pour 2021 : logement social

L'Assemblée nationale a adopté le 20 octobre 2020 la première partie du projet de loi de finances pour 2021 qui comprend deux amendements en matière de TVA affectant le secteur du logement social.

Extension du taux réduit de 5,5 % aux livraisons d'immeubles en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire ([I-2817](#))

Créé en 2014 par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le dispositif des baux réels solidaires s'inscrit dans la politique d'accession sociale à la propriété. Le mécanisme repose sur la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie, qui permet de créer, par l'encadrement des prix de cession, une offre de logement plus abordable en particulier dans les villes où le marché immobilier est tendu.

Cependant, en l'état actuel du droit, le taux réduit de 5,5 % de la TVA s'applique uniquement à la livraison de terrains à bâtir ou de logements neufs, ainsi qu'à la cession de droits réels immobiliers lorsque le bail est pris auprès d'un opérateur intermédiaire.

Afin d'accroître l'efficacité et l'attractivité du dispositif, l'amendement n° I-2817 propose d'étendre l'application du taux réduit de 5,5 % de la TVA à l'ensemble des livraisons d'immeubles réalisées en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire ainsi qu'à certaines opérations situées en amont de celle-ci.

Sont notamment visés les travaux d'aménagement portant sur les terrains à bâtir acquis par un organisme de foncier solidaire ainsi que les travaux de construction et de rénovation de ces logements permettant ainsi de compléter le dispositif actuel.

Allongement du délai de liquidation de la TVA exigible au titre des livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux (I-2816)

L'article 12 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a raccourci le délai dont disposent les bailleurs sociaux pour liquider la TVA due au titre des constructions de logements locatifs sociaux qu'ils réalisent dans la cadre d'opération de livraison à soi-même.

Le délai de droit commun qui court en principe jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle où est intervenue l'achèvement de l'immeuble a été ramené à trois mois dans le cas des logements locatifs sociaux tels que mentionnés aux A et C du II de l'article 278 sexies du Code général des impôts.

En 2018, cette mesure faisait partie d'un paquet destiné à dégager 600 millions d'euros en hausse de la TVA affectant les bailleurs sociaux adopté dans le cadre des discussions sur la réduction des aides personnalisées au logement (APL).

Cependant, ce délai raccourci pose des difficultés d'ordre pratique aux bailleurs sociaux qui souvent, à l'expiration de ces 3 mois, ne disposent pas encore de toutes les informations leur permettant de calculer le montant de la TVA due.

Pour résoudre les difficultés évoquées, l'amendement n° I-2816 propose ainsi de rallonger le délai de liquidation de la TVA à 6 mois sur les opérations de livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux.

Contacts

Anne-Laure Benoist
Avocat, Director,
Indirect Tax
anne-laurebenoist@kpmgavocats.fr

Romain Lalanne
Fiscaliste, Supervisor,
Indirect Tax
rlalanne@kpmgavocats.fr