

**Opérations PASS-FONCIER®**  
**Application du taux réduit de TVA à 5,5%**  
**aux opérations en individuel**  
**(bail à construction- CCMI/VEFA)**

La loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, publiée au Journal Officiel du 28 décembre 2007 prévoit, dans son article 33, l'application du taux réduit de TVA aux opérations PASS-FONCIER® en individuel (bail à construction) engagées du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2009.

Un décret à paraître ainsi qu'une éventuelle instruction fiscale devront en préciser les modalités d'application.

Sont soumis à taux réduit de TVA à 5,5% :

- **La livraison à soi-même des logements construits (I de l'article 33)**

Le c du 1 du 7° de l'article 257 du Code général des impôts est complété d'un alinéa instaurant un nouveau cas de livraison à soi-même soumise à TVA, relatif aux logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques qui acquièrent le terrain de manière différée et remplissent les conditions d'éligibilité prévues dans le dispositif PASS-FONCIER® (primo-accession, aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, conditions de ressources du PSLA).

Le I de l'article 278 sexies du Code général des impôts est modifié pour soumettre les livraisons à soi-même visées au nouvel alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI au taux réduit de TVA.

Par conséquent, et dans les conditions qui seront précisées par le décret à paraître, les opérations de construction réalisées pour le compte de l'accédant PASS-FONCIER® sont soumises au taux réduit de TVA à 5,5%.

- **La vente du terrain à bâtir et du droit au bail à construction (II de l'article 33)**

Le I de l'article 278 sexies du Code général des impôts est complété d'un 3<sup>o</sup> octies qui prévoit l'application du taux réduit de TVA à 5,5% aux «*ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, dans les conditions mentionnées au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.*»

Cette disposition vise l'achat par la structure porteuse du terrain à bâtir ainsi que l'acquisition par l'accédant du droit au bail à construction.

Par ailleurs, est étendue aux opérations PASS-FONCIER® l'application de l'article 284 II du Code général des impôts portant sur le complément de TVA (III de l'article 33) et de l'article L. 176 du Livre des procédures fiscales relatif au droit de reprise de l'administration (IV de l'article 33).

- **Le complément de TVA** visé à l'article 284 II du Code général des impôts sera donc exigible dans l'hypothèse où les conditions requises pour bénéficier du taux réduit de TVA, telles qu'elles sont fixées par les articles 278 *sexies* et 257 7° 1 c, cesseraient d'être remplies dans les quinze ans suivant le fait générateur de l'opération concernée.

Cette disposition paraît a priori inadaptée aux conditions d'octroi du PASS-FONCIER®. La portée devra donc en être précisée.

- **Le droit de reprise** visé à l'article L. 176 du Livre des procédures fiscales dont dispose l'administration (c'est-à-dire la faculté de réparer les omissions, insuffisances ou erreurs commises dans l'établissement de l'impôt) trouvera à s'appliquer en cas de non-respect des conditions auxquelles est subordonnée l'application du taux réduit de TVA.

Enfin, le bénéfice de l'application du taux de TVA à 5,5% est réservé aux « **opérations engagées** » du 1<sup>er</sup> janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2009 (V de l'article 33). Cette notion devra être précisée par le décret à paraître ou l'éventuelle instruction fiscale.

### Loi de finances rectificative pour 2007 Article 33

I. – Le c du 1 du 7° de l'article 257 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :  
« – dans des conditions fixées par décret, de logements neufs, destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques qui acquièrent le terrain de manière différée, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J, si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement et si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location accession mentionnés au dixième alinéa du présent c. »

II. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :  
1° Dans le 2, le mot : « quatorzième » est remplacé par le mot : « quinzième » ;  
2° Après le 3 *septies*, il est inséré un 3 *octies* ainsi rédigé :  
« 3 *octies*. Les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, dans les conditions mentionnées au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 ; ».

III. – Le II de l'article 284 du même code est ainsi modifié :  
1° Dans la première phrase, après les mots : « s'est fait apporter », sont insérés les mots : « des terrains à bâtir, », après les mots : « des logements », sont insérés les mots : « , le droit au bail à construction, » et, après la référence : « 3 *septies*, », est insérée la référence : « 3 *octies*, » ;  
2° La dernière phrase est complétée par les mots : « ou de terrains à bâtir, ainsi que du droit au bail à construction dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, pour les logements neufs mentionnés au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 ».

IV. – Dans le dernier alinéa de l'article L. 176 du livre des procédures fiscales, après la référence : « 3 *ter*, », est insérée la référence : « 3 *octies*, ».

V. – Les I à IV sont applicables aux opérations engagées du 1<sup>er</sup> janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2009.