

janvier 2011

# Rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm Janvier 2011



XXVII<sup>ème</sup> rencontre des directeurs de coopératives  
d'Hlm

# Traitement fiscal de la sécurisation



## Introduction :

- Evoquer ensemble les impacts de la réforme de la TVA immobilière sur la sécurisation

Rappel : la sécurisation comprend :

- la garantie de relogement ;
  - la garantie de rachat ;
  - l'assurance- revente (facultative et juste contractuelle)
- => Zoom sur la garantie de rachat
- + un éclairage sur les rachats et le devoir de conseil :



## Thèmes retenus :

- Un point particulier sur les « rachats » de logements :
  - le devoir de conseil (en cas de revente)
  - les clauses anti spéculatives
  - la garantie de rachat

- **la revente** correspond à l'initiative de l'accédant qui décide de céder le logement acquis antérieurement auprès d'un organisme d'HLM ;

=> va entraîner, le cas échéant, la mise en jeu des **clauses anti-spéculatives** prévues contractuellement dans le contrat de vente initial du logement.

- **le rachat** qui correspond à l'acquisition par l'organisme d'HLM d'un logement vendu à un accédant qui demande la mise en jeu de la garantie offerte dans son contrat sous réserve de remplir certaines conditions (faits générateurs...).

- Zoom sur : la mise en œuvre de la garantie de rachat, la valorisation des logements rachetés et la fiscalité applicable pour l'organisme



## 1. Le devoir de conseil

1. L'information à donner aux accédants : conditions du maintien du bénéfice de la TVA à taux réduit ;
2. Les clauses de l'acte de vente relatives au maintien de la TVA à taux réduit.



## 2. Les clauses anti-spéculatives

1. La notion de clauses anti-spéculatives : définition -validité – limites – jurisprudence ;
2. Les différents types de clauses :
  - ✓ le droit de préemption ou droit de préférence,
  - ✓ la clause de sauvegarde,
  - ✓ la clause de réméré avec pacte de préférence,
  - ✓ la clause d'agrément du prix par l'organisme Hlm (et limitation du prix de vente au prix d'achat révisé selon certaines conditions),
  - ✓ la clause d'agrément du nouvel acquéreur par l'organisme Hlm,
  - ✓ la clause d'obligation d'occupation personnelle.
- ✓ Le rachat par l'organisme en cas de « retour à meilleure fortune ».



### 3. Quelques rappels sur la garantie de rachat

- en PSLA (arrêté du 26 mars 2004)

Les 5 premières années : 100% du prix de vente à la levée d'option

6<sup>ème</sup> à la 15<sup>ème</sup> : prix de vente à la levée d'option minorée de 2,5% par année écoulée

en Pass foncier (arrêté du 10 aout 2009)

Les 5 premières années : 80% du montant de l'opération

6<sup>ème</sup> à la 15<sup>ème</sup> : 80% du montant de l'opération minoré de 1,5% par année écoulée

Décret 2008-55 du 16 janvier 2008 codifié au R 443-2 CH (sauf PSLA)

Les 5 premières années : 80% du prix de la vente initiale

6<sup>ème</sup> à la 15<sup>ème</sup> : 80% du prix de la vente initiale minoré de 1,5% par année écoulée



### 4. La détermination du prix des logements rachetés lors de la mise en jeu de la garantie de rachat

« L'organisme, ou toute personne morale avec laquelle l'organisme a conclu une convention à cet effet, est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option... »  
(R 443-2 du CCH – décret 2008-55 du 16 janvier 2008)

A aucun moment, l'aspect fiscalité n'est directement évoqué dans les textes. Les clauses des actes de vente sont rédigées en rappelant les modalités de la garantie de rachat, conformément à l'article R 443-2 du CCH (obligation de reproduction des dispositions réglementaires).

La jurisprudence considère d'une façon générale que pour les actes avec un particulier (non assujetti à TVA), le prix évoqué est un prix TTC.

- Application à la réforme de la TVA de mars 2010



## 5. Textes de référence de la réforme de la TVA immobilière

Art 16 de la loi de finances rectificative du 9 mars 2010

L'instruction fiscale 3 A-3-10 du 15 mars 2010 (mesures transitoires)

L'instruction fiscale 3 A-5-10 du 22 septembre 2010 portant sur le régime applicable aux opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social

Boi 8 A-3-09 du 29 décembre 2009 TVA sur le pass foncier

Boi 8 A-2-09 du 6 octobre 2009 TVA sur les ventes en zone ANRU



## 6. Présentation des règles fiscales applicables aux ventes d'immeubles

| Art.257 CGI                  | Immeuble achevé depuis moins de 5 ans                   | Immeuble achevé depuis plus de 5 ans |
|------------------------------|---|--------------------------------------|
| <b>Vendeur non assujetti</b> | S'il avait acquis en VEFA : TVA<br><br>Sinon pas de TVA | Pas de TVA                           |
| <b>Vendeur assujetti</b>     | TVA   | Pas de TVA mais option possible      |

1/ **Si vente en TVA : récupération de la TVA payée sur l'acquisition**

2/ **Taux de TVA :**

- **Vente par l'accédant à organisme HLM : 19,60%** sauf prêt de l'art. R331-1 du CCH

- **Re-vente par l'organisme HLM : 19,60%** sauf revente à un accédant sous plafond de ressources d'un logement en zone ANRU: 5,5%



## 6. Présentation des règles applicables aux ventes d'immeubles (suite)

### Régime des droits d'enregistrement (à la charge de l'acquéreur)

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Acquéreur assujetti     | <p>- Si TVA : 0,715% mais exonération si achat par un organisme HLM (article 1049 CGI)</p> <p>- Si pas de TVA : 5,09% sauf engagement de revendre dans les 5 ans ( 0,715%)</p> <p>- Si acquisition dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie de rachat : exonération facultative sur décision du conseil général (art.1594-0 bis CGI)</p> |
| Acquéreur non assujetti | <p>Si TVA : 0,715%</p> <p>Si pas de TVA : 5,09%</p>  |



### Garantie de rachat : Le rachat « en TVA »

Il s'agit de logements vendus en VEFA et rachetés dans les 5 ans de l'achèvement.

#### 1. Rachat d'un logement qui avait été vendu en vefa à 19,6% à un prix de 100.000 € HT + TVA à 19,6%

- La coopérative va racheter à  $119.600 * 80\% = 95.680 \text{ € TTC}$   
dont TVA :  $95.680 / 1,196 * 19,6\% = 15.680 \text{ €}$   
+ exonération de la taxe de publicité foncière (article 1049 CGI)
- L'accédant va toucher :  $95.680 - (15.680 + 19.600) = 99.600 \text{ €}$  (83% du prix TTC)  
*\* récupération de la TVA payée lors de l'acquisition initiale*
- Si l'organisme revend le logement dans les 5 ans de l'achèvement (vente avec TVA)  
Récupération de la TVA supportée sur le rachat : 15.680 €  
Valeur « en stock » Ht :  $95.680 / 1,196 = 80.000 \text{ € HT}$
- Si l'organisme ne revend pas le logement dans les 5 ans de l'achèvement  
Valeur « en stock » : 95.680 €



## Le rachat « en TVA » (suite)

### 2. Rachat d'un logement qui avait été vendu en vefa à 5,5% (zone ANRU ou pass-foncier) à un prix de 100.000 € HT + TVA à 5,5%

- La coopérative va racheter à  $105.500 * 80\% = 84.400$  € TTC  
dont TVA :  $84.400 / 1,196 * 19,6\% = 13.831$  €  
+ exonération de la taxe de publicité foncière (article 1049 CGI)
- L'accédant va toucher :  $84.400 - (13.831 + 5.500^*) = 76.068$  € (soit 72% du prix TTC)  
*\* récupération de la TVA payée lors de l'acquisition initiale*  
Pas de reversement par l'accédant du différentiel de TVA si revente en raison d'un fait générateur de la garantie de rachat
- Si l'organisme revend le logement dans les 5 ans de l'achèvement (vente avec TVA)  
Récupération de la TVA supportée sur le rachat : 13.831 €  
Valeur «en stock» Ht :  $84.400 / 1,196 = 70.568$  € HT
- Si l'organisme ne revend pas le logement dans les 5 ans de l'achèvement  
Valeur «en stock» : 84.400 € TTC



## Garantie de rachat : Le rachat « en droits d'enregistrement »

Il s'agit du rachat :

- de logements qui avaient été vendus achevés quelque soit le délai
- de logements qui avaient été vendus en VEFA et rachetés plus de 5 ans après leur achèvement

**Prix du rachat :**

« Toutefois, ce prix de rachat peut être diminué de 1,5 % au plus par année écoulée entre la sixième et la quinzième année suivant celle au cours de laquelle la vente initiale ou, en cas de location-accession, le transfert de propriété a eu lieu » (cf. décret 55 du 16 janvier 2008)



## Le rachat « en droits d'enregistrement » (suite)

### 1- Rachat dans les 5 ans de leur achèvement de logements qui avaient été vendus achevés

Exemple : rachat d'un logement qui avait été vendu en PSLA à 105.500 €

- La coopérative va racheter à  $105.500 * 100\% = 105.500 \text{ €}$   
Droits d'enregistrement de 5,09% (1) = 5.370 € HT  
Coût total du rachat : 110.870 €  
  
(1) Sur les droits d'enregistrement:
  - exonération possible sur décision du Conseil général (Art 1594 0 bis du CGI)
  - si l'organisme prend l'engagement de revendre dans les 5 ans du rachat : 0,715%
- L'accédant va toucher : 105.500 € (soit 100% du prix)  
Problème du reversement par l'accédant du différentiel de TVA : nouvelle rédaction de l'art 284 du CGI moins claire et moins protectrice depuis la réforme de la TVA de mars 2010 (si reversement de TVA :  $19.600 - 5.500 = 14.400 \text{ €}$ )



## Le rachat « en droits d'enregistrement » (suite)

### 2- Rachat plus de 5 ans après l'achèvement d'un logement qui avait été vendu à 100.000 € HT + TVA à 19,6%

Exemple: rachat la 6<sup>ème</sup> année suivant la vente

- La coopérative va racheter à  $119.600 * 80\% * (1-1,5\%) = 94.245 \text{ € TTC}$   
droits d'enregistrement de 5,09% (1) :  $94.245 * 5,09\% = 4.797 \text{ €}$   
coût d'achat total :  $94.245 + 4.797 = 99.042 \text{ €}$
  - L'accédant va toucher : 94.245 € (soit 79% du prix TTC)
- (1) Idem pour la minoration des droits d'enregistrement





## Le rachat en droits d'enregistrement (suite)

### 3- Rachat plus de 5 ans après l'achèvement d'un logement qui avait été vendu à 100.000 € + TVA à 5,5% (Pass-foncier ou zone ANRU)

Exemple: rachat la 6ème année suivant la vente

- La coopérative va racheter à  $105.500 * 80% * 98,5% = 83.134 \text{ € TTC}$   
droits d'enregistrement de 5,09% (1) :  $83.134 * 5,09% = 4.231 \text{ €}$   
coût d'achat total :  $83.134 + 4.231 = 87.365 \text{ €}$
- L'accédant va toucher : 83.134 € (soit 78,8% du prix d'achat TTC)

Rappel : pas de reversement par l'accédant du différentiel de TVA si revente en raison d'un fait générateur de la garantie de rachat

(1) Idem pour la minoration des droits d'enregistrement



## Le rachat « en droits d'enregistrement » (suite)

### 4- Rachat plus de 5 ans après l'achèvement d'un logement qui avait été vendu en PSLA à 105.500 €

Exemple: rachat la 6ème année suivant la vente

- La coopérative va racheter à  $105.500 * 100% * 97,5% = 102.862 \text{ €}$   
droits d'enregistrement de 5,09% (1) :  $102.862 * 5,09% = 5.235 \text{ €}$   
coût de rachat total :  $102.862 + 5.235 = 108.097 \text{ €}$
- L'accédant va toucher : 102.862 € (soit 97,5% du prix)  
problème du reversement du différentiel de TVA

(1) Idem pour la minoration des droits d'enregistrement



## Concernant les contrats de CCMI : 2 natures de problèmes identifiés

### Problématique juridique

Inadaptation de la réglementation actuelle (R443-2 du CCH) pour les contrats de CCMI

Les pratiques des organismes ?

La valeur d'une clause qui traiterait de la garantie de rachat en CCMI ?

### Règles fiscales :

- La revente par l'accédant de son logement ne sera pas soumise à TVA même si logement achevé depuis moins de 5 ans- Application des droits d'enregistrement
- Problème du reversement par l'accédant du différentiel de TVA si l'accédant avait bénéficié du taux réduit (Pass-Foncier ou zone Anru)



## XXVII ème rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm

