

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GENERALE DES IMPÔTS

**8 A-4-04**

**N° 125 du 5 AOÛT 2004**

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE. APPLICATION DU TAUX RÉDUIT AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET AUX VENTES DE LOGEMENTS ÉVOLUTIFS SOCIAUX. DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER.

(CGI, art. 257-7° et 296 *ter*)

NOR : ECOF 0430023J

**Bureau D 2**

## PRESENTATION

L'article 43 de la loi de programme pour l'outre-mer n° 2003-660 du 21 juillet 2003 a inséré dans le code général des impôts (CGI) un article 296 *ter* relatif à l'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion en ce qui concerne les travaux de construction et les ventes de logements évolutifs sociaux (L.E.S.). La mesure a pour objectif d'encourager l'accession très sociale à la propriété.

La présente instruction précise la portée de ces nouvelles dispositions.

•

## I – PERIMETRE DE LA MESURE

1. Conformément aux articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, les personnes physiques à faibles revenus peuvent bénéficier, dans les départements d'outre-mer, d'une aide pour l'accession à la propriété afin de financer l'acquisition de logements évolutifs sociaux (L.E.S.), à faible coût, en accession à la propriété à titre de résidence principale, dont notamment les aménagements intérieurs et la finition sont réalisés par l'accédant.

2. La construction de ces logements peut être assurée soit par des personnes physiques accédant directement à la propriété (secteur diffus), soit par des maîtres d'ouvrage agréés qui les auront réalisés en vue de leur cession ultérieure (secteur groupé).

3. Ces opérations, visées à l'article 296 *ter*, sont soumises, dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion, au taux réduit de 2,10 %, sous réserve d'être financées dans les conditions prévues par l'arrêté du 29 avril 1997 relatif aux aides de l'Etat pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer.

4. L'article 296 *ter* n'est pas applicable aux opérations financées dans les conditions prévues par l'arrêté du 22 mai 1997 relatif aux aides de l'Etat pour la réalisation de logements d'insertion par les accédants à la propriété avec l'assistance d'un maître d'ouvrage (L.E.S. auto-construction) ou par l'arrêté du 20 février 1996 relatif aux aides de l'Etat à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements dans les départements d'outre-mer (L.E.S. acquisition-amélioration).

## II – OPERATIONS CONCERNEES

### A - LES VENTES DE L.E.S.

5. Les ventes de L.E.S. entrant dans le champ d'application du 7° de l'article 257 du CGI sont soumises au taux réduit de la TVA. Les immeubles peuvent être cédés soit en état futur d'achèvement, soit après complet achèvement<sup>1</sup>. En revanche, conformément au 2 de cet article, la TVA n'est pas applicable aux opérations portant sur des immeubles ou parties d'immeubles qui sont achevés depuis plus de cinq ans, ou qui dans les cinq ans de cet achèvement, ont déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens.

### B - LES TRAVAUX CONCOURANT A LA PRODUCTION OU A LA LIVRAISON D'IMMEUBLES AU SENS DU 7° DE L'ARTICLE 257 DU CGI

6. L'article 296 *ter* est applicable tant aux travaux de construction d'un nouvel immeuble qu'aux travaux sur immeuble existant qui, par leur nature et leur ampleur, concourent à la production d'un immeuble neuf.

7. Les prestations de maîtrise d'œuvre, même réalisées par une entreprise ou un architecte indépendant, relèvent du taux réduit dès lors qu'elles se rattachent à des travaux eux-mêmes éligibles au taux réduit. De même, les prestations d'études (prestations d'architectes par exemple) suivies de prestations de maîtrise d'œuvre réalisées par un même prestataire sont considérées, pour l'application du taux de TVA, comme une opération unique susceptible de bénéficier du taux réduit de la taxe. Ainsi, lorsque le prestataire qui a réalisé les prestations d'études assure ultérieurement la maîtrise d'œuvre des travaux, il émet une facture rectificative mentionnant le taux réduit sur le montant total de la prestation, y compris les frais d'études préalables.

8. En revanche, demeurent notamment soumis au taux normal de la TVA :

- les prestations d'études considérées isolément ;
- les prestations d'ingénierie financière (montage de dossiers, par exemple) ;
- les travaux réalisés en sous-traitance, facturés par le sous-traitant à l'entrepreneur principal, étant entendu que l'entrepreneur principal facture, quant à lui, au client final l'ensemble des travaux au taux réduit y compris ceux qu'il a fait sous-traiter, pour autant que les conditions générales prévues pour l'application du taux réduit sont réunies<sup>2</sup> ;
- les prestations de délégation de maîtrise d'ouvrage exercées le plus souvent par un mandataire de l'organisme donneur d'ordre et portant principalement sur le suivi administratif et financier des opérations.

<sup>1</sup> Un immeuble inachevé est assimilé à un terrain à bâtir. Depuis le 22 octobre 1998, les ventes d'immeubles inachevés à des personnes physiques en vue d'achever la construction que ces personnes affectent à un usage d'habitation sont soumises aux droits de mutation perçus au taux de 4,80 % hors prélèvement pour frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeurs.

<sup>2</sup> S'agissant des versements effectués directement par le maître d'ouvrage (le client) au sous-traitant : cf. DB 3 C 2169 n°s 236 à 241.

### III – MODALITES DE PREUVE

9. Les personnes physiques accédant à la propriété d'un L.E.S. doivent justifier bénéficier d'une aide obtenue dans les conditions prévues par l'arrêté du 29 avril 1997.

10. A cette fin, la copie de la décision de subvention accordée nominativement à l'accédant par le représentant de l'Etat dans le département doit être remise à l'entreprise préalablement à la réalisation (ou au plus tard avant la facturation) des travaux de construction ou au vendeur au plus tard lors de la signature de l'acte de vente. Une attestation sur l'honneur de l'accédant à la propriété déclarant bénéficier d'une aide délivrée dans les conditions prévues par l'arrêté du 29 avril 1997 ne saurait être considérée comme suffisante.

11. Le justificatif fourni par l'accédant à la propriété doit être conservé par le prestataire de travaux immobiliers ou le vendeur du logement à l'appui de sa comptabilité.

12. En cas de fausse déclaration, d'inexactitude des renseignements produits, de manœuvre frauduleuse ou de non-respect des conditions prévues à l'article 4 de l'arrêté du 29 avril 1997<sup>3</sup>, l'accédant à la propriété, qui a été autorisé à recevoir le L.E.S. ou les travaux de construction sous le bénéfice du taux réduit, est tenu au paiement du complément d'impôt en application du I de l'article 284 du CGI.

### IV – ENTREE EN VIGUEUR

13. Les présentes dispositions sont applicables aux opérations pour lesquelles la décision d'attribution d'une aide de l'Etat est intervenue après le 21 juillet 2003.

14. Toutefois, pour les opérations soumises de bonne foi au taux réduit entre le 21 juillet 2003 et la date de publication de la présente instruction, il ne sera pas procédé au rappel du complément de taxe du seul fait de la non-présentation de la copie de la décision de subvention.

15. Les opérations qui, durant cette même période, auraient été soumises au taux normal alors que, sur le fondement de la présente instruction, le taux réduit aurait été applicable, pourront faire l'objet d'une régularisation dans les conditions de droit commun afin, pour le prestataire, de faire bénéficier son client de la baisse de taux.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine Lepetit

---

<sup>3</sup> L'attribution de la subvention est subordonnée à l'engagement de l'accédant de respecter pendant un délai de quinze ans les conditions suivantes : occupation du logement à titre de résidence principale par l'accédant et son conjoint, ses descendants et ascendants et leur conjoint pendant une durée au moins égale à huit mois par an, sauf motif légitime ; absence de transformation du logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; agrément par une commission créée par arrêté préfectoral du nouvel occupant si le logement est vendu ; dans le cas où le logement serait vendu inachevé, engagement du nouvel accédant de faire procéder dans un délai de cinq ans à l'exécution de travaux de finition.