

janvier 2011

Rencontre des directeurs de coopératives d'Hlm Janvier 2011



XXVII^{ème} 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^{ième} à la 15^{ième} : 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^{ième} à la 15^{ième} : 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^{ième} à la 15^{ième} : 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
Vendeur non assujetti	S'il avait acquis en VEFA : TVA Sinon pas de TVA	Pas de TVA
Vendeur assujetti	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 $119.600 * 80\% = 95.680$ € TTC
dont TVA : $95.680 / 1,196 * 19,6\% = 15.680$ €
+ exonération de la taxe de publicité foncière (article 1049 CGI)
- L'accédant va toucher : $95.680 - (15.680 + 19.600) = 99.600$ € (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 : $95.680 / 1,196 = 80.000$ € 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^{ème} 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 6^{ème} 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 6^{ème} 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

