

# Actualités fiscales du secteur logement social



# Sommaire

**01** TVA 2020 :  
Présentation  
générale

**02** TVA 2020:  
constructions  
neuves de  
logements locatifs  
sociaux

**03** TVA 2020 : travaux  
sur les logements  
locatifs existants

**04** TVA 2020: autres  
points

# Sommaire

**05** Loi de finances pour 2020: zoom sur quelques autres mesures fiscales

**06** Autres actualités fiscales



PARTIE

01

# TVA 2020 : présentation générale de la réforme

# TVA 2020: présentation générale de la réforme

Article 30 de la loi de finances pour 2020 (n° 2019-1479 du 28 décembre 2019)

## Extrait de l'accord Etat-USH « clause de revoyure » :

« *Pour l'investissement : retour à un taux de TVA à 5,5%*

- *Sur la production de logements PLAI ;*
- *Sur les opérations menées dans le cadre du NPNRU (démolitions, reconstructions dans et hors site, réhabilitations, résidentialisations...)* ;
- *Sur les logements PLUS en acquisition-amélioration ».*



# TVA 2020 : présentation générale de la réforme

Article 30 de la loi de finances pour 2020

## Ce qui n'a pas changé:

- ✓ **Accession sociale à la propriété : Maintien du taux de 5,5%** pour PSLA, accession sociale dans les QPV ou à proximité, opérations de bail réel solidaire etc.
- ✓ **Acquisition de terrains à bâtir** : Maintien du taux de 10% dès lors que le terrain est destiné à une opération de logement éligible au taux réduit de 5,5% ou de 10%.
  - **Seule exception : 5,5% sur les acquisitions de terrains à bâtir par un organisme de foncier solidaire** en vue de la conclusion d'un BRS

# TVA 2020 : présentation générale de la réforme

Article 30 de la loi de finances pour 2020

## **Entrée en vigueur des nouvelles règles :**

Les modifications entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2019, de manière rétroactive.

→ Application des baisses de taux aux opérations « en cours », déjà engagées et financées, sous réserve d'être achevées à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2019.



PARTIE

# 02

## **TVA 2020: constructions neuves de logements locatifs sociaux**

# TVA 2020 : constructions neuves de logements locatifs sociaux

Articles 278 sexies et suivants du CGI

	PLAI	PLUS	PLS
	Régime unique sur tout le territoire	Régime différencié NPNRU / hors NPNRU	Régime unique sur tout le territoire
<b>HORS NPNRU</b>	5,5%	10%	10%
<b>NPNRU</b>	5,5%	5,5% pour les logements qui font l'objet d'une <b>convention NPNRU</b> : construction dans le QPV ou hors QPV.  + par extension, logements PLUS hors QPV, <b>non visés par convention NPNRU</b> si intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au moins 50% de logements relevant d'une convention NPNRU financés en PLAI ou PLUS	10%



PARTIE

# 03

## **TVA 2020 : travaux dans les logements locatifs existants**

# TVA 2020 : travaux dans les logements locatifs existants

Articles 278 sexies et suivants du CGI

**La loi de finances rétablit le taux de 5,5%, via une LASM, uniquement pour les travaux suivants :**

- Travaux réalisés dans le cadre d'une opération **d'acquisition-amélioration financée en PLAI ou en PLUS**
- Travaux réalisés, hors acquisition-amélioration, sur des logements conventionnés à l'APL et **situés en QPV/NPNRU**, à l'exclusion des logements PLS
- Certains travaux de **démolition** dans le cadre du NPNRU.

# TVA 2020 : travaux dans les logements locatifs existants

## Opérations d'acquisition-amélioration :

Sont visées les opérations bénéficiant d'un agrément et qui consistent en :

- Acquisition de logements anciens, suivie de travaux d'amélioration, le tout financé par un prêt réglementé.
- ou signature avec l'Etat ou une collectivité d'un bail emphytéotique portant sur des logements anciens, suivie de travaux d'amélioration financés par un prêt réglementé.

A-A: RÉGIME UNIQUE SUR TOUT LE TERRITOIRE	PLAI	PLUS	PLS
TAUX DE FACTURATION DES TRAVAUX	5,5%, 10% ou 20% en fonction de l'âge des logements et de la nature des travaux		
LASM SUR LES TRAVAUX RÉALISÉS	5,5%	5,5%	10% (sauf les travaux facturés à 5,5%)

# TVA 2020 : travaux dans les logements locatifs existants

Logements locatifs situés dans les QPV faisant l'objet d'une convention NPNRU

**LASM à 5,5% sur travaux dans des logements locatifs sociaux situés dans les QPV faisant l'objet d'une convention NPNRU : conditions cumulatives**

<b>Travaux concernés</b>	Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.
<b>Logement concernés</b>	Logements locatifs sociaux conventionnés APL– à l'exclusion de ceux dont la construction a été financée par un prêt locatif social.
<b>Quartiers concernés</b>	Logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain.
<b>Mécanisme d'application du taux de 5,5%</b>	Facturation des travaux selon les règles habituelles puis LASM à 5,5%.

# TVA 2020 : travaux dans les logements locatifs existants

## Travaux de démolition NPNRU

LASM à 5,5% sur les travaux de démolition des logements locatifs sociaux situés dans un QPV faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain lorsque ces travaux sont réalisés « *dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain* ».



# PARTIE 04

## TVA 2020: autres points

## TVA 2020 : autres points

### Établissements médico-sociaux

#### Maintien du taux de 5,5% pour les constructions neuves des établissements suivants:

- Etablissements agissant sans but lucratif / gestion désintéressée, destinés aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs (logements-foyers conventionnés à l'APL )
- Structures d'hébergement temporaire ou d'urgence : centres d'hébergement et de réinsertion sociale , “lits halte soins santé”, “lits d'accueil médicalisés”, appartements de coordination thérapeutique, centres d'hébergement d'urgence.
  - Locaux « *directement destinés ou mis à la disposition des structures* » précitées
  - compatibilité de ce taux de 5,5% avec le régime d'exonération de TFPB de 25 ans des logements locatifs financés en PLS, PLUS ou PLAI (art. 1384 A du CGI)
  - Simplification de la condition relative à la signature d'une convention spécifique avec l'Etat

**Cession de logements locatifs sociaux de moins de 5 ans entre bailleurs :** Lorsqu'un bailleur revend à un autre bailleur social des logements locatifs sociaux dans les 5 ans de leur achèvement, avec transfert du prêt règlementé, le taux de TVA applicable sera celui qui s'est appliqué lors de l'acquisition d'origine ou de la livraison à soi-même d'origine.

- *Exemple : Logements PLUS achevés en 2017 et ayant bénéficié, à l'époque, du taux de 5,5% - Cession en 2020 à un autre bailleur : le taux applicable sera de 5,5% et non de 10%.*
- *Inversement, si un bailleur cède en 2020 des logements PLAI achevés en 2018, c'est le taux de 10% qui s'appliquera.*



PARTIE

# 05

## Loi de finances pour 2020: zoom sur quelques autres mesures fiscales

## Loi de finances pour 2020: zoom sur quelques autres mesures fiscales

- **Suppression de la taxe sur les plus-values réalisées sur les ventes de logements Hlm :** abrogation de l'article L. 443-14-1 du CCH.
- Exonération des plus-values des particuliers en cas de vente d'un bien immobilier à un organisme Hlm : prorogation jusqu'au 31 décembre 2022 (article 150 U du CGI)
- BRS / OFS : Extension du champ de l'article 210 F du CGI aux ventes à un OFS (taxation au taux réduit d'IS des plus values réalisées par les entreprises à l'occasion de la vente de locaux professionnels ou de terrains à bâtir à certains opérateurs qui s'engagent à réaliser des logements dans les 4 ans)

# Loi de finances pour 2020: zoom sur quelques autres mesures fiscales

## Impôt sur les sociétés

- **Suppression de l'exonération d'IS sur certaines opérations d'aménagement** : abrogation de l'article 207, 1, 6° bis du CGI qui prévoyait une exonération spécifique au profit des organismes Hlm, des établissements publics et des SEM sur certaines opérations d'aménagement (notamment les zones d'aménagement concerté, lotissements...).
- Ne modifie pas le champ de l'exonération d'IS prévue pour les organismes HLM au titre des opérations relevant du SIEG , locations de commerce..
- **Entrée en vigueur différée** : Maintien de l'exonération pour les opérations pour lesquelles la demande de permis d'aménager ou la déclaration de travaux a été déposée avant le 1er janvier 2020 ou, en cas de concession d'aménagement, aux opérations pour lesquelles l'appel d'offres prévu au deuxième alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme a été réalisé à la date du 1 er janvier 2020.

# Loi de finances pour 2020: zoom sur quelques autres mesures fiscales

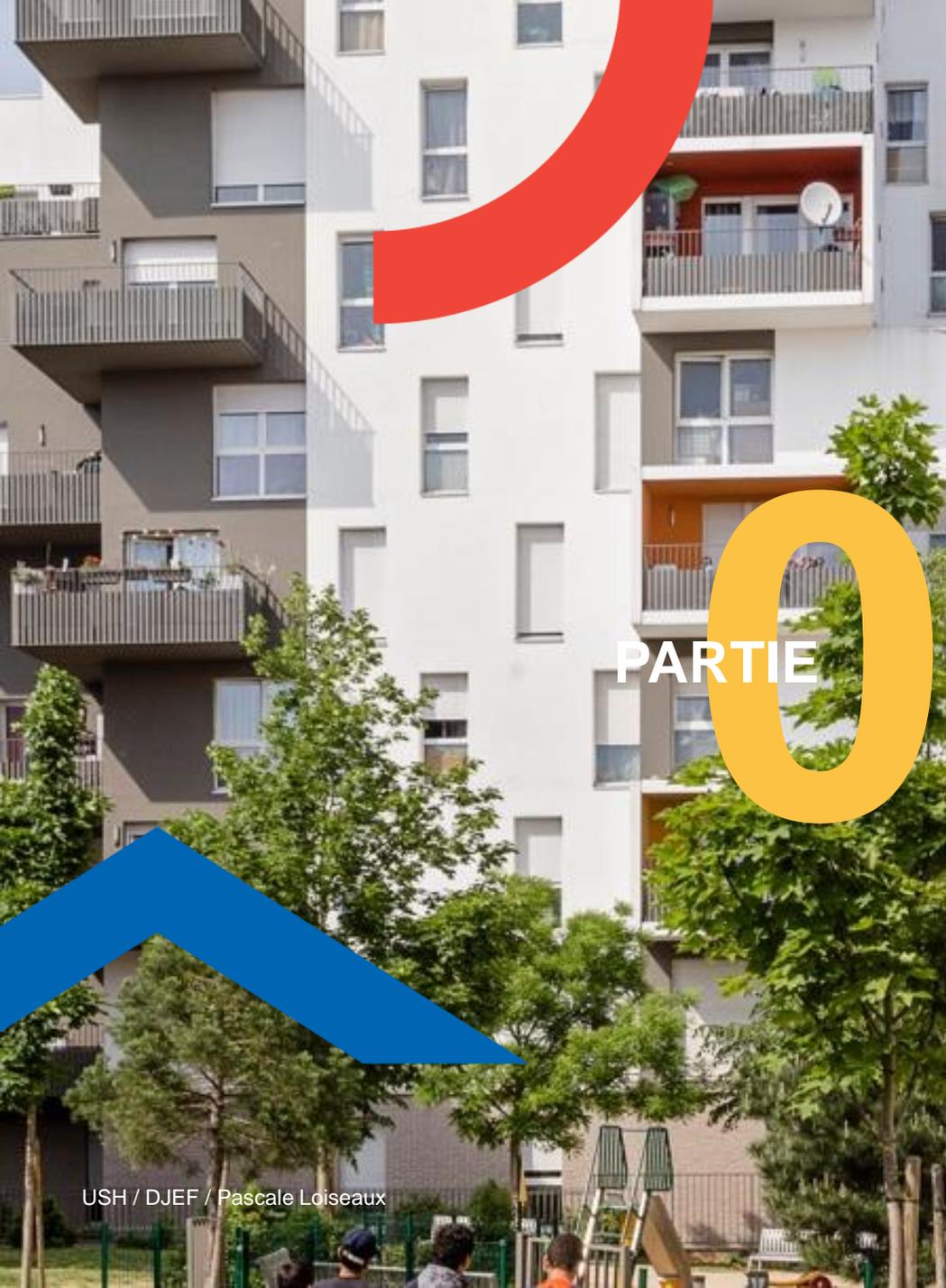
## Modification des taux de l'impôt sur les sociétés

Taux de l'impôt sur les sociétés	CA <250 M €	CA ≥ 250 M€
<b>Exercice 2019</b>	- 28% jusqu'à 500 000 € de bénéfices - 31% au-delà	- 28% jusqu'à 500 000 € de bénéfices - 33,1/3% au-delà
<b>Exercice 2020</b>	28%	- 28% jusqu'à 500 000 € de bénéfices - 31% au-delà de 500 000 € de bénéfices
<b>Exercice 2021</b>	26,5%	27,5%
<b>Exercice 2022</b>	25%	25%

# Loi de finances pour 2020: zoom sur quelques autres mesures fiscales

## Réforme des impôts locaux

- **Suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales d'ici 2023** (maintien de la taxe pour les résidences secondaires et autres locaux non affectés à la résidence principale, comme les sièges sociaux des organismes Hlm).
  - mécanisme de compensation par l'Etat des baisses de recettes des collectivités locales.
  - Dans ce cadre, transfert de la part départementale de la taxe foncière aux communes
  - « gel » d'un an des dispositifs d'exonération ou d'abattement de TFPB que les communes peuvent mettre en œuvre à titre facultatif (ex : abattement de TFPB pour les opérations BRS ou exonération de TFPB pour le PSLA dans l'ancien : pas de possibilité de délibérations des communes en vue de la mise en œuvre de ces régimes en 2021).
- **Révision des valeurs locatives** : tarifs déterminés par mètre carré à partir des loyers moyens constatés dans chaque secteur d'évaluation, par catégorie de propriétés, à la date de référence du 1er janvier 2023.
  - Les résultats de la révision seraient pris en compte à compter de l'année 2026.



PARTIE

# 06

## Autres actualités fiscales

## Autres actualités fiscales

### TVA facturation entre organismes HLM

**Principe : les prestations rendues entre organismes sont soumises à TVA**

**Mais :**

- **Tolérance de 1980** : courrier DLF (Bercy) du 17/10/2019 : tolérance valable uniquement pour les « *prestations de gestion, entendues au sens strict, concernant l'usage et l'entretien du part locatif ou réalisées dans le cadre de l'accession à la propriété* ».
- **Application de l'article 261 B du CGI** : 2 courriers DLF (15/02/2018 et 17/10/2019) apportent des solutions spécifiques pour les organismes Hlm et notamment les sociétés de coordination.
- **Facturations « hors champ »** : Les facturations peuvent, dans certains cas, être considérées comme étant « hors champ » de la TVA s'il est établi qu'elles ne constituent pas la contrepartie de prestations de services → demande de rescrit en cours sur les cotisations perçues par les sociétés de coordination au titre du financement de leurs « missions obligatoires ».

# Autres actualités fiscales

## Actualité des contrôles fiscaux

### Contrôles fiscaux

- TH / CFE
- Taxe sur les salaires et LASM
- TVA refacturation de charges
- Dégrèvements de TFPB pour travaux d'économie d'énergie: LASM et CEE



# Merci !

14 rue Lord Byron  
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 60

<https://www.union-habitat.org/espace-droit-et-fiscalite>