



Droit : simplification et amélioration de la qualité du droit

DOSSIER PARLEMENTAIRE cliquer

RAPPORT PAR M. Étienne BLANC,

1. L'état du droit	2
2. Le dispositif propose de modifier quatre points en contraction avec le droit communautaire	4
a) La nécessité de l'inversion du redevable	4
b) La notion de terrain à bâtir dans le cas d'une cession par un professionnel d'un terrain à bâtir exonéré	4
c) Le régime des marchands de biens	7
d) L'exigibilité de la taxe dans le cas de la VEFA	8
3. La généralisation de la livraison à soi-même (LASM)	9
4. La banalisation du régime de faveur de l'article 1115 du code général des impôts	10
Article 55 voté par l'assemblée nationale	13

Article 55

Simplification de la TVA Immobilière

Le présent article a pour objet, d'une part, d'assurer la mise en conformité de notre droit avec la directive n° 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée des règles de TVA applicables aux opérations immobilières et, d'autre part, de simplifier ces règles.

Il propose de rénover en profondeur un régime en vigueur depuis 40 ans, qui repose sur deux logiques fiscales différentes : celle portant sur les mutations et celle portant sur la valeur ajoutée.

Les règles applicables aux opérations immobilières datent, pour l'essentiel, de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière. Cet ensemble de règles, qui constituent un régime particulier antérieur aux directives d'harmonisation européenne de la TVA, s'écarte sur certains points du cadre défini par ces textes et présente de sérieuses difficultés d'application.

Les deux logiques doivent aujourd'hui être mieux articulées, afin de clarifier les dispositions applicables et d'accroître la sécurité juridique des différents acteurs.

L'objectif du présent article consiste donc à faire changer notre dispositif fiscal de point de vue : on passe ainsi du point de vue de l'acquéreur à celui du vendeur. C'est ce que l'on appelle l'« inversion du redevable ».

Extrait de l'avis du Conseil d'État

« Les dispositions des 6° à 8°, relatives aux opérations sur des immeubles, réalisent une réforme profonde des conditions dans lesquelles les opérations portant sur des immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

En particulier, s'agissant des ventes de terrains à bâtir qui demeureraient soumises cette taxe, la qualité de terrain à bâtir serait définie en fonction de la constructibilité du terrain au regard du code de l'urbanisme et non plus en fonction de l'intention de bâtir de l'acquéreur. Cette novation a pour but, d'une part, de clarifier les conditions dans lesquelles un terrain est soumis à la taxe, d'autre part, de rendre le cédant redevable, selon les règles applicables en matière de livraison de biens, dès lors que la soumission à la TVA ne dépend plus de l'engagement pris par l'acquéreur.

Selon la définition proposée, serait regardé comme terrain à bâtir un terrain situé dans un secteur désigné comme constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible.

Cette définition peut toutefois sembler un peu restrictive et risque de faire échapper à la taxe sur la valeur ajoutée des cessions de terrains à bâtir sans raison fiscale déterminante. Si un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu définit des secteurs comme constructibles, principalement dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et si les cartes communales arrêtent les secteurs où les constructions peuvent être autorisées, d'une part, des terrains peuvent être constructibles en dehors de ces zones et, d'autre part, dans les communes où n'existe ni plan local d'urbanisme, ni document d'urbanisme en tenant lieu, ni carte communale, des terrains peuvent être constructibles dans les conditions prévues à l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. Aussi, les terrains à bâtir pourraient-ils être définis comme les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme. »

1. L'état du droit

Sont assujetties à la TVA les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeuble, y compris celles qui revêtent un caractère civil, que la personne effectue ces opérations à titre habituel ou occasionnel. Afin d'éviter le cumul d'imposition, **les opérations soumises à la TVA bénéficient d'un régime de faveur en matière de droits d'enregistrement.**

En matière immobilière, la TVA vise, pour l'essentiel, les opérations suivantes :

— **les acquisitions de terrains à bâtir**, c'est-à-dire de terrains acquis en vue d'une opération de construction d'immeubles, qu'il s'agisse de terrains nus ou de biens qui y sont assimilés (terrains recouverts d'immeubles destinés à être démolis, droits de surélévation), et pour lesquels l'acquéreur souscrit un engagement de construire dans le délai de quatre ans suivant l'acquisition du terrain (délai pouvant dans certains cas être prorogé après accord du directeur des services fiscaux). La

qualification de terrain à bâtir repose sur la seule volonté de l'acquéreur indépendamment des caractéristiques physiques ou juridiques du terrain.

La soumission à la TVA de l'acquisition du terrain s'accompagne d'une exonération de droits d'enregistrement qui est remise en cause rétroactivement si l'engagement de construire n'est pas réalisé dans le délai imparti.

Depuis le 22 octobre 1998 ⁽⁵⁸⁾, les acquisitions de terrains réalisées par les particuliers en vue de la construction d'immeubles d'habitation sont placées hors du champ d'application de la TVA et soumises aux droits d'enregistrement (elles supportent toutefois dans la plupart des cas la TVA sur la marge du cédant) ;

— **les livraisons à soi-même (LASM) d'immeubles.** Toutefois, pour les immeubles affectés ou destinés à être affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie, la LASM n'est imposée que lorsqu'il s'agit d'immeubles construits par des sociétés dont les parts ou actions assurent en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ou de logements sociaux dont la construction est éligible au taux réduit de la taxe ;

— **les ventes d'immeubles en état futur d'achèvement (VEFA) ;**

— **les cessions d'immeubles bâtis** à la double condition que la vente intervienne dans les cinq ans de leur achèvement et qu'elle n'ait pas été précédée pendant cette période d'une mutation à titre onéreux consentie à une personne n'ayant pas la qualité de marchand de biens ;

— **les cessions de droits sociaux** représentatifs d'immeubles ou de parties d'immeubles construits, sous la double condition citée au point précédent ;

— sont également passibles de la TVA **les opérations d'achat et de vente d'immeubles, de fonds de commerce ou d'actions ou parts de sociétés immobilières** par des personnes dont c'est l'activité habituelle, c'est-à-dire des personnes pour lesquelles les résultats de ces opérations sont à comprendre dans les bases de l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels ou commerciaux (marchands de biens).

En application de l'article 268 du code général des impôts, la base d'imposition à la TVA est constituée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, auquel s'ajoutent les autres sommes versées pour l'acquisition du bien. Cependant, s'agissant de terrains à bâtir, la revente est soumise à la TVA sur le prix de vente total si l'acquéreur le destine à la construction et se place sous le régime de la TVA immobilière (sauf acquisition par un particulier depuis le 22 octobre 1998).

En contrepartie, à la condition que les acquéreurs prennent dans l'acte d'acquisition l'engagement de revendre dans un délai de quatre ans, les achats effectués par les marchands de biens sont exonérés des droits d'enregistrement, à l'exception de la taxe de publicité foncière perçue au taux réduit de 0,6 %.

À défaut de revente dans le délai imparti, le marchand de biens est tenu d'acquitter les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière dont la perception a été différée.

2. Le dispositif propose de modifier quatre points en contraction avec le droit communautaire

a) La nécessité de l'inversion du redevable

Les opérateurs ont, depuis quelques années, commencé à jouer des contradictions patentes du droit interne avec le cadre communautaire pour en tirer des avantages de trésorerie, voire des opportunités d'évasion fiscale.

Aujourd'hui l'inversion du redevable crée les conditions d'une perte nette de recettes fiscales pour le budget de l'État. En effet, alors que le cédant ne peut être recherché en paiement de la taxe puisque le droit interne désigne son acquéreur comme redevable, l'administration ne peut s'opposer à l'exercice de la déduction de la taxe qui a grevé les dépenses qu'il a engagées pour la réalisation de l'opération dès lors que le droit communautaire l'y autorise. En outre, l'acquéreur peut à son tour invoquer le droit communautaire pour refuser d'acquitter la taxe ainsi que le prévoit le droit interne. Ainsi les conditions sont réunies pour que la taxe ayant grevé les dépenses d'amont soit déduite sans que l'administration ne puisse avoir la garantie que l'un des opérateurs acquittera la taxe sur l'opération.

La suppression de l'inversion du redevable, rendue possible par la définition objective du terrain à bâtir dès lors que la soumission à la TVA de la livraison n'est plus tributaire de l'engagement pris par l'acquéreur, sera de nature tout à la fois à mettre fin aux montages identifiés permettant d'éluder la taxe, et à simplifier significativement les procédures.

b) La notion de terrain à bâtir dans le cas d'une cession par un professionnel d'un terrain à bâtir exonéré

Dès lors qu'elle est à l'origine du cycle d'opérations qui se situe dans le champ d'application de la TVA, la notion de terrain à bâtir occupe une importance décisive dans le régime de TVA immobilière.

La loi du 15 mars 1963 précitée a retenu une définition finaliste, qualifiant comme tel le terrain pour lequel l'acquéreur prend un **engagement de construire** dans l'acte qui constate la mutation à son profit, sans considération de la nature du terrain ou de sa situation au regard des règles d'urbanisme.

Cet engagement, qui conditionne l'exonération de droits d'enregistrement doit, sauf prorogation accordée par l'administration, être réalisé dans les quatre ans de l'acquisition. Réservant l'hypothèse que ce projet de construction n'aboutisse pas, le dispositif implique un suivi administratif sur la même durée des acquisitions de terrains concernés en vue, s'il y a lieu, de remettre en cause l'avantage consenti initialement par une application rétroactive des droits de mutation à la charge de l'acquéreur assortie de l'intérêt de retard.

La TVA appliquée à l'origine ayant, quant à elle, été normalement déduite par l'acquéreur qui l'a autoliquidée, la non-réalisation de l'engagement est neutre en matière de TVA.

Dès lors que la manifestation de la volonté de l'acquéreur joue un rôle essentiel, celui-ci a été désigné comme le **redevable** de la taxe dans le 3° de l'article 285 du code général des impôts.

Faute d'adaptation au moment de l'entrée en vigueur de la directive TVA en 1978 et faute d'avoir obtenu des dérogations à ce texte, le dispositif élaboré en 1963 a, dès l'entrée en vigueur de la directive, comporté des incompatibilités. Il en va notamment ainsi de l'inversion du redevable prévue au 3° de l'article 285 du code général des impôts et accompagnant la définition subjective du terrain à bâtir. Conformément à ce texte en effet, l'acquéreur est le redevable de la taxe sur l'acquisition lorsque l'immeuble entre pour la première fois dans le champ de la taxe. **Cette disposition, inspirée de la mécanique de la fiscalité de l'enregistrement, est incompatible avec le principe posé par la directive en application duquel, sauf exceptions strictement délimitées au rang desquelles ne figurent pas les opérations en cause, le redevable de la TVA est l'assujetti qui effectue la livraison de biens.**

Avec l'article 40 de la loi n° 98-1266 de finances pour 1999, le législateur a souhaité, en adoptant un amendement du gouvernement, que le particulier achetant un terrain à bâtir acquitte des droits d'enregistrement d'environ 5 % soit un taux équivalent à celui qu'il aurait payé s'il avait bénéficié d'un « taux réduit de TVA ». **En contrepartie, l'achat d'un tel terrain est exonéré de TVA.**

L'exclusion du champ d'application des acquisitions de terrains à bâtir par les particuliers réalisée par l'article 40 de la loi précitée est en contradiction avec la directive qui prévoit une taxation systématique des cessions de terrains à bâtir. Si bien que la Commission Européenne a cru devoir amorcer une procédure contentieuse à l'encontre de ce dispositif.

Ce système présente, en outre, un effet pervers : la cession ne faisant pas l'objet d'une soumission à la TVA, les personnes concernées ne peuvent bénéficier du droit à la déduction de celle-ci. **C'est pourquoi le présent article propose un dispositif permettant de rendre la TVA applicable à ces opérations sans, pour autant, modifier l'équilibre financier actuel.**

Dans le cas d'une cession d'un terrain à bâtir d'un particulier à un autre particulier, le présent article ne change rien : la cession sera frappée de droits d'enregistrement.

Dans le cas où le terrain à bâtir est vendu par un professionnel, celui-ci est actuellement soumis à un système de taxation de la marge en application du 6 de l'article 257 du code général des impôts. Ce système n'est pas conforme au droit communautaire car il revient à utiliser la TVA comme un impôt direct. Concrètement, l'aménageur est taxé sur la marge et bénéficie de la déduction de la TVA. Actuellement, l'acquéreur paie un droit d'enregistrement de 5,09 % sur le prix total et une TVA de 19,6 % sur les aménagements.

Le présent article propose d'appliquer la TVA à cette opération, en changeant le redevable et en modifiant la définition du terrain à bâtir.

Le **II du présent article** propose d'inscrire au point 2 de l'article 257 du même code que sont considérés comme terrains à bâtir les terrains situés dans un secteur désigné comme constructible du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible.

Cette définition large permet de faire entrer dans le champ du nouveau dispositif l'ensemble de ce que le langage courant appelle « terrain à bâtir ».

Le droit communautaire permet de taxer la marge réalisée par un opérateur. En effet, l'article 392 de la directive du 28 novembre 2006 précitée prévoit que les États membres peuvent prévoir que, pour les livraisons de bâtiments et de terrains à bâtir achetés en vue de la revente par un assujetti qui n'a pas eu droit à déduction à l'occasion de l'acquisition, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat.

Concrètement, celui qui achètera un terrain à bâtir sans droits à déduction de TVA et qui le revendra, sera taxé sur la marge réalisée, c'est-à-dire la « livraison ». C'est que prévoit la rédaction proposée par le **IX du présent article** pour l'article 268 du code général des impôts.

Celui-ci prévoit que, s'agissant de la livraison d'un terrain à bâtir, si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA, la base d'imposition est constituée par la différence entre d'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent et, d'autre part, selon le cas :

— soit les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit pour l'acquisition du terrain ou de l'immeuble ;

— soit la valeur nominale des actions ou parts reçues en contrepartie des apports en nature qu'il a effectués.

Dans le cas où un aménageur achète un terrain à bâtir à un particulier, cette transaction ne pourra pas faire l'objet d'une perception de TVA. Pour autant, en revendant ce même terrain avec des aménagements, une TVA de 19,6 % sera perçue sur la différence entre le prix de vente et le prix de cession du foncier – c'est-à-dire sur les aménagements.

Ce dispositif n'engendrera pas de pertes de recettes pour les collectivités territoriales, car le présent article maintient le principe d'une taxation au titre des droits d'enregistrement. C'est l'objet du **XXI du présent article** qui prévoit, à l'article 1594 F *quinquies* du même code, que sont soumis à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement de 0,60 %, « *les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2 du I de l'article 257 lorsqu'elles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sauf application des*

modalités prévues à l'article 268 », à l'exception de « *celles qui sont visées au I du A de l'article 1594-0 G* », c'est-à-dire celles visées par le **XXII du présent article**.

Soit les droits d'enregistrement frappent le seul foncier et la TVA ne s'applique qu'aux aménagements, soit ils concernent le prix total, selon que l'opérateur est ou non soumis à la taxation à la TVA sur marge.

Le **XIII du présent article** procède à la refonte de l'article 278 *sexies* du code général des impôts qui prévoit que sont assujetties à la TVA à taux réduit de 5,5 % les opérations de logement social et certaines livraisons à soi-même.

Votre rapporteur propose d'y insérer une précision qui concerne les ventes de terrains à bâtir dans le cadre d'une accession à la propriété, avec une acquisition différée du terrain.

En effet, le premier mécanisme dit de « pass foncier » qui date de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 prévoit l'application directe du taux réduit à l'acquisition du terrain à bâtir par la structure de portage en cas de démembrement temporaire de la propriété (dite « *accession assortie d'une acquisition différée du terrain* »). Il convient que le second mécanisme du même dispositif de « pass foncier », reposant sur un « *prêt à remboursement différé* », tel qu'il est issu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, bénéficie de la même facilité quand l'accédant acquiert lui-même le terrain, sauf à retarder l'application effective du taux réduit sur le foncier au moment de la livraison à soi-même prévue sur l'ensemble de la construction. Ces dispositions sont désormais visées au 9 du I de l'article 278 *sexies*. S'agissant du second mécanisme, il y a donc lieu de mentionner les « *livraisons d'immeubles* » (plutôt que les seules « *livraisons de logements* ») pour garantir que l'application directe du taux réduit porte aussi bien, s'il y a lieu, sur l'acquisition séparée du terrain d'assiette quand elle est assortie d'un contrat de construction que sur l'acquisition du logement auprès d'un promoteur.

c) Le régime des marchands de biens

Le régime actuel des marchands de biens prévoit une taxation systématique sur la marge des transactions réalisées par les marchands de biens là où la directive ne prévoit qu'une taxation sur option s'agissant des immeubles non neufs et des terrains ne constituant pas des terrains à bâtir. Le dispositif actuel conduit par conséquent à faire de l'option d'entreprise prévue par la directive une option d'État qui s'impose à tous les opérateurs.

Conformément aux dispositions des *b)* et *c)* de l'article 137 de la directive 28 novembre 2006 précitée, la mise en place d'une option d'entreprise pour la taxation des livraisons de terrains ne répondant pas à la définition de « terrain à bâtir » et des immeubles achevés depuis plus de cinq ans offrira plus de souplesse aux opérateurs en leur permettant notamment d'échapper à des rémanences anti-économiques dans les opérations réalisées entre assujettis qui conduisent aujourd'hui à des contournements hasardeux.

Par ailleurs, le présent article procède à deux aménagements complémentaires du régime des marchands de biens :

— Le **IX du présent article** du présent article prévoit l'application d'un régime de TVA sur marge conforme aux prescriptions de l'article 392 de la directive et limité par conséquent à la livraison d'un terrain à bâtir ou d'un terrain ou immeuble pour lesquels une option a été formulée lorsque l'acquisition du bien vendu n'a pas ouvert droit à déduction.

De la sorte, les conditions sont réunies pour que, en dépit de leur réintégration dans le champ de la taxe, les livraisons de terrains à bâtir aux particuliers qui les destinent à la construction d'une maison individuelle supportent une charge fiscale équivalente à celle qu'elles supportent actuellement, à savoir une TVA sur la marge du cédant à laquelle s'ajoutent les droits d'enregistrement.

— Le **XIX du présent article** supprime l'article 852 du code général des impôts qui prévoit le formalisme qui accompagne le régime actuel des marchands de biens. L'objectif est de procéder à une simplification dès lors que les formalités contraignantes avaient été mises en œuvre à une époque où il n'existait pas, pour les opérateurs concernés, d'obligations comptables (en raison du caractère civil de l'activité) à partir desquelles l'administration fiscale pouvait être mise en mesure de suivre les opérations. Le nouveau dispositif serait, désormais, ouvert à tous les professionnels agissant en tant que tels, quelle que soit la nature de leur intervention dans le circuit de production du terrain à bâtir (achat ou revente, lotissement, aménagement, commercialisation).

d) L'exigibilité de la taxe dans le cas de la VEFA

Les règles nationales applicables pour les ventes en état futur d'achèvement qui prévoient une l'exigibilité de la taxe au moment de la signature de l'acte ne peuvent trouver un fondement dans la directive en application de laquelle seule une exigibilité de la taxe au fur et à mesure des versements, ou à la livraison, est concevable. C'est pourquoi le présent article propose de reporter l'exigibilité de la taxe lors de l'encaissement du prix pour les ventes en état futur d'achèvement de manière à mettre fin aux incertitudes juridiques et aux avantages indus de trésorerie au profit de certains opérateurs et au détriment du budget de l'État.

Le présent article propose de limiter l'assujettissement des particuliers à raison de la première livraison d'un immeuble dans les cinq ans de son achèvement aux seuls cas où l'immeuble a été acquis en VEFA à l'exclusion donc des cas où l'immeuble a été bâti par le particulier.

Cette évolution permet au particulier qui n'est pas en mesure d'opérer la déduction faute d'être en possession les factures de travaux de construction grevés de TVA, ou d'avoir supporté de la TVA sur l'assiette foncière de la construction, de ne plus être redevable de l'impôt avec pour effet **d'alléger le coût d'acquisition pour l'acquéreur subséquent.**

À l'inverse, la soumission à la TVA de la première cession par un particulier, dans les cinq ans de son achèvement, d'un immeuble qu'il a acquis en VEFA permettant la déduction de la taxe ayant grevé l'acquisition est maintenue dès lors qu'elle conduit, dans la très grande majorité des cas, à une charge fiscale moindre du fait de cette déduction que la soumission aux droits d'enregistrement.

En pratique, un particulier qui achète un terrain et qui construit lui-même sa maison – ou la construit en famille, par exemple – et qui la revend dans un délai de cinq ans se voit appliquer une TVA de 19,6 % sur ladite maison. Il n'est pas en mesure de déduire cette TVA puisque soit il ne l'a pas acquittée, soit elle n'était pas identifiée comme telle dans la facture remise par un entrepreneur.

Cette situation est d'autant plus incompréhensible que si ce même particulier attend le seuil de cinq ans, sa maison ne sera plus taxée qu'à hauteur des droits d'enregistrement habituels de 5,09 %.

3. La généralisation de la livraison à soi-même (LASM)

Le **II** du présent article propose de généraliser le dispositif de livraisons à soi-même (LASM) du *c* du 1 du 7° de l'article 257 du code général des impôts afin d'assurer, conformément aux principes de l'article premier de la directive TVA, la neutralité de la taxe selon qu'un immeuble est acquis auprès d'un promoteur ou construit par son utilisateur lui-même.

Rappelons que la livraison à soi-même est un concept juridique qui permet de traiter tous les opérateurs de la même façon. Par exemple, une entreprise qui détient un terrain pour y faire construire un bâtiment ne sera pas taxée sur le terrain alors que celle qui achète un immeuble neuf l'est. Par le mécanisme de la livraison à soi-même, la première entreprise fait l'objet d'une taxation « pour ordre » qui permet de ne pas la traiter différemment de l'autre entreprise.

Le présent article a donc pour objet de généraliser la livraison à soi-même.

Cette sécurisation du régime applicable s'accompagnera d'un allègement des exigences procédurales : le **II du présent article** propose, au 1° du *a* du 3 du I de l'article 257 du code général des impôts que la livraison d'immeubles neufs à soi-même ne soit pas taxée à la TVA lorsque ceux-ci ne sont pas vendus dans les deux ans qui suivent leur achèvement.

Cela revient à permettre que la livraison à soi-même ne soit pas obligatoire dans le cas où l'acquéreur revend son bien dans les deux ans. En effet, dans ce cas, le code général des impôts ne prévoit pas la perception de taxe.

C'est ce que confirme le **XI du présent article**, qui prévoit, à l'article 260 du même code, que la liquidation de la taxe exigible au titre des livraisons à soi-même mentionnées au 1° du *a* du 3 du I de l'article 257 peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement de l'immeuble. Elle fait l'objet de la déclaration mentionnée à

l'article 287 du même code, dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'État.

En conséquence, **il convient, en outre, de prévoir un réajustement approprié du régime des pénalités de l'espèce.** C'est l'objet du **XX quater (nouveau) du présent article**, introduit par l'amendement de votre rapporteur, qui propose de compléter le 4 de l'article 1788 A de ce code, pour préciser que, lorsque l'opération mentionnée au premier alinéa est une livraison à soi-même de biens prévue par l'article 257, le montant de l'amende est multiplié par le rapport entre les coûts ou les dépenses non grevées de TVA figurant dans la base d'imposition de la livraison à soi-même telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 266 et la totalité de cette base d'imposition.

En effet, lorsqu'au titre d'une opération, une personne est redevable de la TVA et est fondée à en exercer la déduction, le défaut de déclaration de la taxe donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % de la somme déductible. En matière de livraisons à soi-même (LASM) de biens, et dès lors que les intérêts du Trésor ne sont pas en cause, l'application de cette amende pour défaut de déclaration – alors même que la TVA correspondante est intégralement déductible – doit être adaptée pour tenir compte des objectifs de ce mécanisme de taxation.

L'application de ces LASM trouve sa légitimité dans l'exigence de neutralité économique au regard du droit à déduction, la base d'imposition correspondant alors au prix de revient total du bien considéré (deuxième alinéa du *c* du *I* et *a* du 2 de l'article 266 du même code). Il en est ainsi en cas de livraisons d'immeubles neufs effectuées par les assujettis pour les besoins de leurs activités économiques soumises à la TVA lorsque le prix de revient inclut des éléments qui, le cas échéant, n'ont pas été grevés de TVA lors de leur acquisition (terrain par exemple). Plus généralement, il en est de même en ce qui concerne les biens affectés aux besoins de l'entreprise à défaut de prix d'achat qui aurait supporté la taxe en amont. Ces livraisons sont actuellement prévues au *c* du *I* du 7° et aux *b* et *c* du *I* du 8° de l'article 257, conformément aux dispositions du *a*) de l'article 18 de la directive précitée.

Si la prévention de l'évasion fiscale justifie que le manquement à ces obligations de livraison à soi-même soit sanctionné, pour autant cette sanction doit demeurer proportionnée à l'enjeu en cause, c'est-à-dire aux seuls éléments retenus dans le calcul de la base d'imposition de la LASM qui n'ont pas déjà été grevés de TVA. La clarification proposée des conditions d'application de ces LASM conduit donc, en accord avec les milieux professionnels, à ajuster en conséquence le mode de calcul de l'amende applicable en l'espèce.

4. La banalisation du régime de faveur de l'article 1115 du code général des impôts

Bien que la directive n'oblige pas à remettre en cause les règles historiques en matière de droits d'enregistrement, le présent article propose d'accompagner l'aménagement des règles de TVA d'une modernisation de ces règles afin d'en

simplifier la gestion et la compréhension, notamment en donnant force légale et en clarifiant diverses solutions doctrinales.

Ainsi, le **XX du présent article** propose une banalisation du régime de faveur de l'article 1115 du code général des impôts, consistant à étendre à tout professionnel prenant l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans (la doctrine prévoit déjà une prorogation automatique d'une année du délai légal de quatre ans) la suspension des droits d'enregistrement (sauf taxe de publicité foncière au taux réduit) sur leurs acquisitions de terrains et d'immeubles bâtis.

Le II de l'article 1594-0 G, modifié par le **XXII du présent article**, prévoit également la reconduction de l'exonération de droits d'enregistrement lorsque l'acquéreur d'un terrain, ou d'un immeuble ancien dont la démolition est envisagée, prend l'engagement de construire dans le délai de quatre ans.

Le régime de prorogation de ce délai sur décision de l'administration est par ailleurs singulièrement allégé et sécurisé par une solution d'acceptation tacite, l'administration ayant en outre à motiver son rejet éventuel. Cette modification du IV de l'article 1594-0 G du même code est opérée par le **XXII du présent article**.

Le présent article procède donc à l'inversion de la charge de la preuve : le délai est prolongé sauf si l'administration prouve qu'il n'y pas d'intention de construire.

Par ailleurs, les possibilités de substitution entre engagements prévus aux articles 1115 et 1594-0 G du CGI, actuellement admises à certaines conditions par la doctrine administrative, sont formalisées par le **XXII du présent article**, de manière à garantir aux opérateurs une plus grande souplesse dans la gestion de leurs opérations.

5° La modification de dispositions devenues obsolètes

La réécriture de l'article 257 du CGI, par le **II du présent article** offre l'opportunité de purger ce texte de quelques dispositions devenues obsolètes.

La rédaction proposée ne reprend pas, par exemple, les livraisons à soi-même de viandes, actuellement prévues au 9° de l'article 257 dont, de surcroît, la compatibilité avec la directive ne peut être défendue, ou des quantités de boissons manquantes chez les entrepositaires agréés visées au 11° de la rédaction actuelle de cet article.

De même, la mention spécifique concernant les livraisons à soi-même de d'ouvrages de circulation routière donnant lieu à la perception de péages soumis à la TVA est supprimée. En effet, le droit commun permet d'ores et déjà d'accéder au résultat.

Votre rapporteur propose également de supprimer, dans le **VII bis (nouveau) du présent article** la référence aux « fleuves internationaux » dans l'article 262 du code général des impôts.

En effet, la Commission européenne a formulé différents griefs à l'encontre du régime français d'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée applicable à la navigation maritime prévu au 3° du II de l'article 262 de ce code. Ce texte prévoit une exonération pour les biens destinés à être incorporés dans les navires utilisés pour une exploitation en mer ou sur les fleuves internationaux. Or, cette seconde occurrence n'est pas prévue par la réglementation communautaire, avec pour conséquence d'étendre de manière indue le champ d'application des exonérations prévues par l'article 148 a) de la directive 28 novembre 2006 précitée. Pour autant, la loi de finances pour 1991, qui a procédé à la transposition en droit interne des dispositions de la 10^{ème} directive (suppression du point 24 de l'annexe F relative à l'exonération des prestations de transport sur le Rhin et la Moselle canalisée, ainsi que les opérations connexes à ces transports), a bien, de fait, effacé de la législation nationale toutes les dispositions relatives aux fleuves internationaux. La doctrine actuellement en vigueur ⁽⁵⁹⁾ rappelle d'ailleurs que le champ de l'exonération prévue au 3° du II de l'article 262 de ce code est limité aux navires maritimes et que, depuis le 1er janvier 1991, les opérations portant sur les bateaux destinés à la navigation de commerce sur les fleuves internationaux ne bénéficient plus de l'exonération de TVA. La conservation à l'article 262 du CGI d'une référence aux fleuves internationaux résulte à l'évidence d'une négligence de coordination qu'il convient de corriger.

*

* *

La Commission est saisie de l'amendement CL 52 de M. Jean-Michel Clément, tendant à supprimer l'article 55.

M. Jean-Michel Clément. Je retire l'amendement CL 52.

L'amendement CL 52 est retiré.

La Commission examine ensuite l'amendement CL 389 du rapporteur.

M. le rapporteur pour avis. Je viens de prendre connaissance de cet amendement. Sous réserve qu'il respecte les conditions énoncées, j'émet un avis favorable. Votre rapporteur m'a assuré qu'il s'agissait d'une simple amélioration rédactionnelle. La Direction de la législation fiscale nous avait d'ailleurs avertis qu'il faudrait apporter quelques modifications au texte initial.

M. le rapporteur. Il s'agit essentiellement d'un amendement de coordination et de clarification, concernant notamment la définition du terrain à bâtir, à la suite de l'avis du Conseil d'État.

M. le rapporteur pour avis. Cette définition est essentielle dans la chaîne de la valeur ajoutée. Où s'arrête la plus-value ? Quand débute l'opération économique ? Un champ de betteraves peut bénéficier d'une plus-value, mais n'a pas de valeur ajoutée. Il était important de préciser les choses, eu égard aux évolutions récentes et

aux définitions accumulées, parfois contradictoires, qui posaient des problèmes aux aménageurs.

L'amendement tend à fonder la définition du terrain à bâtir – qui enclenche la création de valeur ajoutée – sur les droits associés en application d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme. Cela nous paraît cohérent.

M. le rapporteur. On a longtemps fait une différence entre les terrains constructibles et les terrains à bâtir. Pour qu'un terrain soit qualifié de « constructible », notamment au regard du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il fallait qu'il soit déclaré comme tel au PLU et qu'il soit relié à toutes les commodités : eau, gaz, électricité. En revanche, un terrain était « à bâtir » dès lors qu'il était considéré comme tel au PLU, même s'il n'était pas relié aux réseaux.

L'amendement clarifie les choses : sont considérés comme terrains à bâtir « les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ».

La Commission adopte l'amendement CL 389.

Puis elle adopte l'article 55 ainsi modifié.

Article 55 vote par l'assemblée nationale

I A (*nouveau*). - À la première phrase du troisième alinéa du I de l'article 238 *octies* du code général des impôts, les mots : « ayant fait l'objet de la perception de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions prévues au 2 de l'article 266, au 1 de l'article 269, à l'article 285 et au 2 de l'article 290 » sont remplacés par les mots : « pour lesquels un engagement de construire prévu au I du A de l'article 1594-0 G a été souscrit ».

I. - Au 1° du II de l'article 256 du même code, le mot : « meuble » est supprimé.

II. - L'article 257 du même code est ainsi rédigé :

« Art. 257. - I. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

« 1. Sont assimilés à des biens corporels et suivent le régime du bien immeuble auquel ils se rapportent :

« 1° Les droits réels immobiliers, à l'exception des locations résultant de baux qui confèrent un droit de jouissance ;

« 2° Les droits relatifs aux promesses de vente ;

« 3° Les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble ;

« 4° Les droits au titre d'un contrat de fiducie représentatifs d'un bien immeuble.

« 2. Sont considérés :

« 1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ;

« 2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

« a) Soit la majorité des fondations ;

« b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

« c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

« d) Soit l'ensemble des éléments de second oeuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'État, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

« 3. Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée :

« 1° Lorsqu'elles sont réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A :

« a) Sans préjudice des dispositions du II, les livraisons à soi-même d'immeubles neufs lorsque ceux-ci ne sont pas vendus dans les deux ans qui suivent leur achèvement ;

« b) Les livraisons à soi-même des travaux immobiliers mentionnés au IV de l'article 278 *sexies* ;

« 2° Lorsqu'elles sont réalisées, hors d'une activité économique visée à l'article 256 A, par toute personne, dès lors assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée à ce titre :

« a) La livraison d'un immeuble neuf lorsque le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme immeuble à construire ;

« b) La livraison à soi-même des logements visés aux 9 et 11 du I de l'article 278 *sexies*.

« II. - Les opérations suivantes sont assimilées, selon le cas, à des livraisons de biens ou à des prestations de services effectuées à titre onéreux.

« 1. Sont assimilés à des livraisons de biens effectuées à titre onéreux :

« 1° Le prélèvement par un assujetti d'un bien de son entreprise pour ses besoins privés ou ceux de son personnel ou qu'il transmet à titre gratuit ou, plus généralement, qu'il affecte à des fins étrangères à son entreprise, lorsque ce bien ou les éléments le composant ont ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe sur la valeur ajoutée. Toutefois, ne sont pas visés les prélèvements effectués pour les besoins de l'entreprise pour donner des cadeaux de faible valeur et des échantillons. Le montant à retenir pour l'imposition des prélèvements

correspondant aux cadeaux de faible valeur est fixé par arrêté. Cette limite s'applique par objet et par an pour un même bénéficiaire ;

« 2° L'affectation par un assujetti aux besoins de son entreprise d'un bien produit, construit, extrait, transformé, acheté, importé ou ayant fait l'objet d'une acquisition intracommunautaire dans le cadre de son entreprise lorsque l'acquisition d'un tel bien auprès d'un autre assujetti, réputée faite au moment de l'affectation, ne lui ouvrirait pas droit à déduction complète parce que le droit à déduction de la taxe afférente au bien fait l'objet d'une exclusion ou d'une limitation ou peut faire l'objet d'une régularisation ; cette disposition s'applique notamment en cas d'affectation de biens à des opérations situées hors du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée ;

« 3° L'affectation d'un bien par un assujetti à un secteur d'activité exonéré n'ouvrant pas droit à déduction, lorsque ce bien a ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition ou de son affectation conformément au 2° ;

« 4° La détention de biens par un assujetti ou par ses ayants droit en cas de cessation de son activité économique taxable, lorsque ces biens ont ouvert droit à déduction complète ou partielle lors de leur acquisition ou de leur affectation conformément au 2°.

« 2. Sont assimilées à des prestations de services effectuées à titre onéreux :

« 1° L'utilisation d'un bien affecté à l'entreprise pour les besoins privés de l'assujetti ou pour ceux de son personnel ou, plus généralement, à des fins étrangères à son entreprise, lorsque ce bien a ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe sur la valeur ajoutée ;

« 2° Les prestations de services à titre gratuit effectuées par l'assujetti pour ses besoins privés ou pour ceux de son personnel ou, plus généralement, à des fins étrangères à son entreprise.

« 3. Un décret en Conseil d'État définit les opérations désignées ci-dessus ainsi que le moment où la taxe devient exigible.

« III. - Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée :

« 1. La cession d'aéronefs ou d'éléments d'aéronefs par les compagnies de navigation aérienne mentionnées au 4° du II de l'article 262 à d'autres compagnies ne remplissant pas les conditions fixées à cet article. Les modalités d'application de cette disposition sont fixées, en tant que de besoin, par des arrêtés du ministre chargé de l'économie et des finances ;

« 2. Les biens et produits mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article 262 lorsqu'ils cessent d'être utilisés dans les conditions prévues par cet article. Les modalités d'application de cette disposition sont fixées, en tant que de besoin, par des arrêtés du ministre de l'économie et des finances ;

« 3. La contribution à l'audiovisuel public ;

« 4. Les sommes attribuées par les sociétés de courses au titre des gains de course réalisés par les entraîneurs pour les chevaux dont ils sont propriétaires. »

III. - L'article 257 *bis* du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « , les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257 » sont remplacés par les mots : « et les prestations de services » ;

2° Le deuxième alinéa est supprimé.

IV. - Le II de l'article 258 du même code est ainsi rédigé :

« II. - Le lieu des opérations visées au I de l'article 257 et au 5° *bis* de l'article 260 se situe en France lorsqu'elles portent sur des immeubles situés en France. »

V. - L'article 260 du même code est ainsi modifié :

1° Le 5° est ainsi rédigé :

« 5° Les personnes qui consentent un bail visé au 1° *bis* de l'article 261 D ; »

2° Après le 5°, il est inséré un 5° *bis* ainsi rédigé :

« 5° *bis* Les personnes qui réalisent une opération visée au 5 de l'article 261 ; ».

VI. - L'article 261 du même code est ainsi modifié :

1° Au *a* du 1° du 3, les mots : « 13° et 15° » sont remplacés par les mots : « 1 et 2 du III » ;

2° Le 5 est ainsi rédigé :

« 5. 1° Les livraisons de terrains qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 ;

« 2° Les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans. » ;

3° Au troisième alinéa du *b* du 1° du 7, les références : « 7° et 7° *bis* » sont remplacées par la référence : « I ».

VII. - Après le 1° de l'article 261 D du même code, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* Les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel ; ».

VII *bis* (*nouveau*). - Au 3° du II de l'article 262 du même code, les mots : « ou sur les fleuves internationaux » sont supprimés.

VIII. - L'article 266 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du 2, les mots : « entrant dans le champ d'application du 7° » sont remplacés par les mots : « mentionnées au I » ;

2° Les 5 et 6 sont ainsi rédigés :

« 5. Lorsque le bail à construction est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la valeur du droit de reprise des immeubles qui doivent revenir au bailleur abstraction faite, le cas échéant, de l'indemnité de reprise stipulée au profit du

preneur et du montant des loyers, lesquels sont imposés par ailleurs dans les conditions du *a* du 1.

« 6. En ce qui concerne les livraisons à soi-même de travaux immobiliers visées au *b* du 1° du 3 du I de l'article 257, la taxe sur la valeur ajoutée est assise sur le prix de revient total des travaux. » ;

3° Le 7 est abrogé.

IX. - L'article 268 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. 268.* - S'agissant de la livraison d'un terrain à bâtir, ou d'une opération mentionnée au 2° du 5 de l'article 261 pour laquelle a été formulée l'option prévue au 5° *bis* de l'article 260, si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre :

« 1° D'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent ;

« 2° D'autre part, selon le cas :

« - soit les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du terrain ou de l'immeuble ;

« - soit la valeur nominale des actions ou parts reçues en contrepartie des apports en nature qu'il a effectués.

« Lorsque l'opération est réalisée par un fiduciaire, les sommes mentionnées aux deux précédents alinéas s'apprécient, le cas échéant, chez le constituant. »

X. - L'article 269 du même code est ainsi modifié :

1° Le 1 est ainsi modifié :

a) Les *c* et *e* sont abrogés ;

b) Le *b* est ainsi rédigé :

« *b)* Pour les livraisons à soi-même visées au *a* du 1° du 3 du I de l'article 257, au moment de la livraison qui intervient lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire ; »

c) Le *d* est ainsi rédigé :

« *d)* Pour les livraisons à soi-même de travaux immobiliers visées au *b* du 1° du 3 du I de l'article 257, au moment de l'achèvement de l'ensemble des travaux.

« Toutefois, par dérogation au précédent alinéa, le fait générateur de la taxe intervient au dernier jour de chaque trimestre pour les livraisons à soi-même de travaux d'entretien effectués au cours de ce trimestre. » ;

2° Le 2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa du *a* est ainsi rédigé :

« Pour les livraisons et les achats visés au *a* du 1 et pour les opérations mentionnées aux *b* et *d* du 1, lors de la réalisation du fait générateur ; »

b) Après le *a*, il est inséré un *a* bis ainsi rédigé :

« *a* bis) Pour les livraisons d'immeubles à construire, lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux ; »

b bis) (*nouveau*) Le *b* est abrogé ;

c) Après le *c*, il est inséré un *c* bis ainsi rédigé :

« *c* bis) Pour le bail à construction, lors de sa conclusion s'agissant de la valeur du droit de reprise visée au 5 de l'article 266 et, s'il y a lieu, lors de l'encaissement pour les loyers ; ».

XI. - Le II de l'article 270 du même code est ainsi rédigé :

« II. - La liquidation de la taxe exigible au titre des livraisons à soi-même mentionnées au *a* du 1° du 3 du I de l'article 257 peut être effectuée jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement de l'immeuble. Elle est déclarée sur la déclaration mentionnée à l'article 287 dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'État. »

XII. - À l'article 278 *ter* du même code, la référence : « 19° » est remplacée par la référence : « 4 du III ».

XIII. - L'article 278 *sexies* du même code est ainsi rédigé :

« Art. 278 *sexies*. - La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne :

« I. - Les opérations suivantes réalisées dans le cadre de la politique sociale :

« 1. Les livraisons de terrains à bâtir consenties aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du même code pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

« 2. Les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et qui bénéficient de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1^{er} octobre 1996, et dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette date, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'État une convention en application du 3° ou du 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

« 3. Le premier apport de logements sociaux à usage locatif dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même mentionnée au II du présent article, réalisé dans les cinq ans de l'achèvement de la construction au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré visé à

l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que l'acte d'apport prévoie le transfert de la société cédante à la société bénéficiaire de l'apport, du prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et de la convention mentionnée au 3° ou au 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

« 4. Les livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département ;

« 5. Les livraisons de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'État dans le département et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ;

« 6. Les livraisons de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du même code ;

« 7. Les livraisons de logements à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts, situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du même code ;

« 8. Les livraisons de locaux aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, de même pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement s'agissant des établissements mentionnés au 2° du I du même article L. 312-1, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'État dans le département ;

« 9. Les livraisons de terrains à bâtir et les cessions 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, ainsi que les livraisons d'immeubles dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété sous le bénéfice d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation dès lors que, dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxe des logements n'excède pas celui des logements pour lesquels le taux réduit ne s'applique pas.

« Les logements mentionnés à l'alinéa précédent s'entendent des logements neufs, destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, 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 4 ;

« 10. Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'État une convention en application du 3° ou du 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

« 11. Les livraisons d'immeubles à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire, ou à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers ;

« 12. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

« 13. (*Supprimé*)

« II. - Les livraisons à soi-même d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié du taux réduit en application du I.

« III. - (*Supprimé*)

« IV. - Les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 279-0 *bis* et dans la mesure où ces travaux portent sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I.

« 1 à 4. (*Supprimés*) »

XIV. - Le *a* du 2 de l'article 279-0 *bis* du même code est ainsi rédigé :

« *a*) Qui concourent à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ; ».

XV. - L'article 284 du même code est ainsi modifié :

1° Le II est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les références : « aux 2, 3, 3 *bis*, 3 *ter*, 3 *quater*, 3 *quinquies*, 3 *sexies*, 3 *septies*, 3 *octies*, 5, 6 ou 7 du I » sont remplacées par les références : « aux 2 à 12 du I, ainsi qu'au II » ;

b) À la troisième phrase du premier alinéa, la référence : « au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » est remplacée par la référence : « au 4 du I de l'article 278 *sexies* », et les références : « au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » et « au deuxième alinéa du 3 *octies* du I de l'article 278 *sexies* » sont remplacées par la référence : « au 9 du I de l'article 278 *sexies* » ;

c) Au début du dernier alinéa, les mots : « Pour les opérations mentionnées au 2 du I de l'article 278 *sexies* s'agissant des seules opérations visées aux dixième et quinzième alinéas du c du 1 du 7° de l'article 257 ainsi qu'aux 3 *ter*, 3 *octies*, 6 et 7 du I de l'article 278 *sexies*, » sont remplacés par les mots : « Pour les livraisons des logements visés aux 4, 9, 11 et 12 du I de l'article 278 *sexies*, » ;

2° Au III, la référence : « 4 du I » est remplacée par la référence : « IV ».

XVI. - L'article 285 du même code est abrogé.

XVI *bis* (nouveau). - Au III de l'article 289 du même code, la référence : « 19° de l'article 257 » est remplacée par la référence : « 4 du III de l'article 257 ».

XVII. - L'article 290 du même code est abrogé.

XVII *bis* (nouveau). - Au 1° de l'article 293 C du même code, les références : « au 7° et au 7° *bis* » sont remplacées par la référence : « au I ».

XVII *ter* (nouveau). - Au c de l'article 296 *ter* du même code, la référence : « au seizième alinéa du c du 1 du 7° » est remplacée par la référence : « au I ».

XVII *quater* (nouveau). - L'article 634 du même code est abrogé.

XVIII. - À l'article 730 du même code, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « I ».

XIX. - L'article 852 du même code est abrogé.

XX. - L'article 1115 du même code est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« Sous réserve des dispositions de l'article 1020, les acquisitions d'immeubles, de fonds de commerce ainsi que d'actions ou parts de sociétés immobilières réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A sont exonérées des droits et taxes de mutation quand l'acquéreur prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans.

« En cas d'acquisitions successives par des personnes mentionnées à l'alinéa précédent, le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacune de ces personnes. » ;

2° (nouveau) À l'avant-dernier alinéa, les mots : « la condition de revente » sont remplacés par les mots : « l'engagement de revendre » ;

3° (nouveau) Au dernier alinéa, les mots : « la condition de revente visée au b » sont remplacés par les mots : « l'engagement de revendre visé au premier alinéa ».

XX bis (nouveau). - L'article 1384 A du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du deuxième alinéa du I, les références : « des 2, 3 ou 5 du I de l'article 278 *sexies* » sont remplacées par les mots : « du 2 ou du 10 du I de l'article 278 *sexies* ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° À la deuxième phrase du même alinéa, les mots : « visées au 5 de l'article 278 *sexies* » sont remplacés par les mots : « mentionnées au 10 du I de l'article 278 *sexies* » ;

3° À la première phrase du I *quater*, les références : « des 2 et 3 *quinquies* du I de l'article 278 *sexies* » sont remplacées par les mots : « du 6 du I de l'article 278 *sexies* ou des dispositions du II du même article pour les logements mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ».

XXI. - L'article 1594 F *quinquies* du même code est ainsi modifié :

1° Le A est ainsi rédigé :

« A. - À l'exception de celles qui sont visées au I du A de l'article 1594-0 G, les mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 257 lorsqu'elles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sauf application des modalités prévues à l'article 268 ; »

2° Au début du premier alinéa du B, les mots : « Sans préjudice de l'application des dispositions du 7° de l'article 257, » sont supprimés.

XXII. - L'article 1594-0 G du même code est ainsi modifié :

1° Le A est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi rédigé :

« I. - Les acquisitions d'immeubles réalisées par une personne assujettie au sens de l'article 256 A, lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement, pris par l'acquéreur, d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé. » ;

b) Le II est ainsi rédigé :

« II. - Cette exonération est subordonnée à la condition, que l'acquéreur justifie, à l'expiration du délai de quatre ans, sauf application des dispositions du IV, de l'exécution des travaux prévus au I.

« En cas d'acquisitions successives par des personnes mentionnées au I, l'engagement pris par le cédant peut être repris par l'acquéreur auquel s'impose alors le délai imparti au cédant. Si l'engagement n'est pas repris, le cédant peut, dans la limite de cinq années à compter de la date à laquelle il a été souscrit par le premier acquéreur, y substituer l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 qui est réputé avoir pris effet à compter de cette même date.

« L'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au I du présent article. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. » ;

c) Le IV est ainsi rédigé :

« IV. - Sur demande de l'acquéreur, une prolongation annuelle renouvelable du délai de quatre ans fixé au I peut être accordée par le directeur des services fiscaux du lieu de la situation des immeubles dans des conditions fixées par décret. L'absence de notification d'un refus motivé de l'administration dans les deux mois de la réception de la demande vaut acceptation. » ;

d) (*nouveau*) Au IV *bis*, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « premier » ;

2° Le premier alinéa du B est ainsi rédigé :

« Les opérations suivantes : ».

XXII *bis* (*nouveau*). - Le deuxième alinéa de l'article 1692 du même code est supprimé.

XXII *ter* (*nouveau*). - L'article 1787 du même code est abrogé.

XXII *quater* (*nouveau*). - Le 4 de l'article 1788 A du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque l'opération mentionnée au premier alinéa est une livraison à soi-même de biens prévue par l'article 257, le montant de l'amende est multiplié par le rapport entre les coûts ou les dépenses non grevés de taxe sur la valeur ajoutée figurant dans la base d'imposition de la livraison à soi-même telle qu'elle résulte de l'article 266 et la totalité de cette base d'imposition. »

XXII *quinquies* (*nouveau*). - L'article 1829 du même code est abrogé.

XXII *sexies* (*nouveau*). - L'article L. 88 du livre des procédures fiscales est abrogé.

XXII *septies* (*nouveau*). - L'article L. 176 du même livre est ainsi modifié :

1° Le quatrième alinéa est supprimé ;

2° Au dernier alinéa, les références : « 2, 3, 3 *bis*, 3 *ter*, 3 *octies*, 4 ou 5 » sont remplacées par les références : « 2 à 12 ».

XXII *octies* (*nouveau*). - Au deuxième alinéa du *f* du 1° du I de l'article 31, aux *a* et *b* de l'article 296 *ter*, au *a* du 5° du 1 du I de l'article 297, au premier alinéa du I de l'article 809, au second alinéa du 2° du I de l'article 828, au premier alinéa du I de l'article 1042 et au premier alinéa du V de l'article 1509 du code général des impôts, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « I ».

XXII *nonies* (*nouveau*). - Au dernier alinéa de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, la référence : « 3 *octies* » est remplacée par la référence : « 9 » et la référence : « 3 *ter* » est remplacée par la référence : « 4 ».

XXIII. - Le présent article est applicable à compter du 1^{er} juillet 2010.