

## LOCATION-ACCESSION

# Le point sur le régime de TVA des opérations PSLA

**Les opérations de location-accession agréées<sup>(1)</sup> portant sur des logements neufs obéissent à un régime de TVA complexe qui peut générer, en pratique, des erreurs ou hésitations de la part des opérateurs. Il paraît donc utile de rappeler les règles applicables.**

**A**vant de détailler ces règles, rappelons pourquoi ce régime est complexe. Une des règles de base est que la TVA supportée sur une dépense est déductible si celle-ci est destinée à la réalisation d'une opération taxable. Ainsi, un opérateur qui construit des logements en vue de les vendre pourra récupérer la TVA supportée sur les dépenses de construction puisque les ventes seront soumises à TVA. Inversement, la TVA supportée sur une dépense engagée pour les besoins d'une opération exonérée de TVA n'est pas déductible si bien qu'en principe, un opérateur qui construit des logements pour les louer ne peut pas récupérer la TVA sur ses dépenses puisque les loyers seront exonérés de TVA. En réalité, dans ce dernier cas, l'opération est décomposée en deux étapes puisque la loi impose à l'opérateur de se vendre l'immeuble à lui-même (livraison à soi-même taxable) à l'achèvement. Par conséquent, dans un premier temps, l'opérateur récupère la TVA sur ses dépenses car on considère qu'elles sont engagées en vue d'une livraison à soi-même taxable. Mais une fois qu'il a calculé et payé la TVA sur cette livraison à soi-même, il ne peut pas déduire cette TVA dès lors que l'immeuble est destiné à une activité locative exonérée.

Le problème des opérations de location-accession agréées est que les logements sont à la fois destinés à une vente taxable mais aussi, temporairement, à une période locative exonérée de TVA. Dès lors, doit-on suivre le régime applicable aux opérations de vente ou celui applicable aux opérations de location ?

Avant 2010, les opérations PSLA suivaient le schéma de TVA des opérations locatives. Depuis 2010, elles suivent les règles applicables aux opérations de vente... mais pas totalement. Schématiquement, depuis 2010, les textes permettent à l'opérateur de déduire la TVA supportée sur ses dépenses en considérant que le logement est destiné à une vente taxable et en faisant "abstraction" de la période locative exonérée... mais si cette période dure un peu trop longtemps, l'opérateur

devra faire des régularisations sur les déductions effectuées (voir les deux schémas récapitulatifs en fin d'article).

## Première étape : l'opérateur construit ou achète les logements auprès d'un promoteur

S'il construit lui-même les logements, il va d'abord acheter un terrain. Lorsque cette acquisition est soumise à TVA, le taux est de 10 % dès lors que l'opérateur s'engage à affecter le terrain à une opération PSLA (ou, à la fois à du PSLA et à une autre opération de logement social éligible au taux réduit). Sinon, il est de 20 %. Cela étant, dans les deux cas, l'opérateur peut immédiatement récupérer la TVA payée. De même, il pourra déduire la TVA payée par la suite à 20 % sur les travaux et autres dépenses liées à la construction.

Si au lieu de construire les logements, il les achète auprès d'un promoteur, le prix sera facturé directement au taux de TVA de 5,5 % dès lors que l'opérateur pourra justifier de son agrément PSLA. La TVA payée sera immédiatement récupérable car, comme indiqué précédemment, on considère que ces dépenses sont engagées en vue d'une vente taxable.

## Deuxième étape : la période locative

Si l'utilisation "locative" temporaire du logement ne remet pas en cause les déductions de TVA faites en amont, cela ne conduit pas pour autant à taxer la redevance payée par le locataire-acquéreur. Celle-ci reste exonérée de TVA, comme le serait un loyer. *Le Bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-IMM-20-20-10)* indique que « le contrat de location-accession, qui n'emporte pas de transfert immédiat de propriété, suit le régime des contrats de location d'immeubles pour la période antérieure à la levée de l'option. La fraction locative de la redevance, qui constitue la contrepartie du droit de l'acquéreur à la jouissance des locaux, est exonérée de la TVA, sans possibilité d'option, en vertu des dispositions combinées du 2° de l'article 260 du CGI et du 2° de l'article 261 D du CGI. Les sommes versées au titre de la fraction acquisitive de la redevance, assimilable à une épargne qui constituera l'apport personnel du locataire-acquéreur en cas de levée de l'option, sont situées hors du champ d'application de la TVA... ».

## Troisième étape : la levée d'option

Si la levée d'option intervient au plus tard le jour du 5<sup>e</sup> anniversaire de la date d'achèvement du logement, la vente est soumise à TVA au taux de 5,5 % (TVA col-



© Shutterstock

📍 Lorsque l'acquisition d'un terrain est soumise à TVA, le taux est de 10 % dès lors que l'opérateur s'engage à affecter le terrain à une opération PSLA.

lectée, reversée au Trésor public). Toutefois, le fait que la période locative ait une durée "longue" va obliger l'opérateur à procéder à des régularisations de la TVA précédemment déduite. On considère en effet qu'à partir d'une certaine durée, on ne peut plus "faire abstraction" de la période locative. Différentes échéances sont prévues.

- *Première échéance : l'option n'est toujours pas levée à la fin de la 2<sup>e</sup> année suivant l'achèvement.*

Si l'opérateur a construit lui-même les logements, il va alors procéder à une LASM à 5,5% sur le coût de revient du logement (avant le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année suivant l'achèvement)... comme en locatif. Mais contrairement à ce qui se passe pour les immeubles locatifs, l'opérateur va pouvoir, sur la même déclaration, déduire la TVA qu'il a collecté sur la LASM. Il s'agit donc d'une "LASM blanche" (en principe, les "LASM blanches" ont été supprimées en 2014 mais, par exception, le *Bulletin officiel des impôts* précité a prévu le maintien de cette "LASM blanche" pour le PSLA – ceci pour des raisons sur lesquelles on reviendra plus loin). Si l'opérateur a acquis les logements auprès d'un promoteur, il n'y a pas de LASM à faire.

- *Deuxième échéance : l'option n'est toujours pas levée au 1<sup>er</sup> janvier de la 4<sup>e</sup> année suivant l'achèvement*

À ce stade, on considère que l'opérateur est dans une situation anormale puisqu'il a intégralement récupéré la TVA supportée sur l'achat ou la construction du logement alors qu'il utilise ce logement pour une activité "locative" exonérée un peu trop longtemps. Il va donc devoir reverser une partie de la TVA précédemment déduite.

L'article 207 de l'annexe 2 du CGI impose au bailleur de reverser un vingtième de la TVA déduite. Il s'agit de la TVA déduite, selon le cas, suite à l'acquisition du logement auprès du promoteur ou suite à la livraison à soi-même

effectuée en amont. Le premier reversement à ce titre doit être effectué avant le 25 avril de la 5<sup>e</sup> année qui suit l'achèvement de la construction.

La même règle s'imposera les années suivantes tant que le logement demeure en "période locative".

- *La levée d'option postérieure à l'anniversaire de la 5<sup>e</sup> année d'achèvement du logement*

Si l'option est levée alors que le logement a plus de cinq ans, la vente sera exonérée de TVA - cette situation ne va pas conduire l'opérateur à minorer le prix convenu, car, bien qu'il ne collecte pas de TVA sur ce prix, il devra en revanche reverser au Trésor public l'intégralité de la TVA qu'il a récupérée préalablement sur le logement, déduction faite de la somme des vingtièmes de TVA déjà reversés à partir de la 4<sup>e</sup> année.

Au regard de la TVA, cette situation n'est pas forcément désavantageuse pour l'opérateur mais elle est plus coûteuse pour l'accédant : on rappelle en effet que la vente d'un logement de plus de cinq ans donne lieu au paiement, par le ménage, de droits d'enregistrement au taux de 5,8%.

Ces dernières étapes permettent de comprendre, rétroactivement, pourquoi le *Bulletin officiel des impôts* a maintenu la "LASM blanche" précitée... En effet, on peut s'interroger sur l'utilité de collecter une TVA à 5,5 % sur le prix de revient du logement pour la déduire dans la foulée. En réalité, si on avait supprimé cette LASM blanche, l'obligation de reverser tout ou partie de la TVA précédemment déduite se serait quand même appliquée mais le calcul aurait été fait à partir de la TVA déduite pendant la phase de construction, c'est-à-dire une TVA à 20 % au lieu d'une TVA à 5,5 %... d'où l'intérêt pour les opérateurs de ne pas oublier de faire cette LASM.

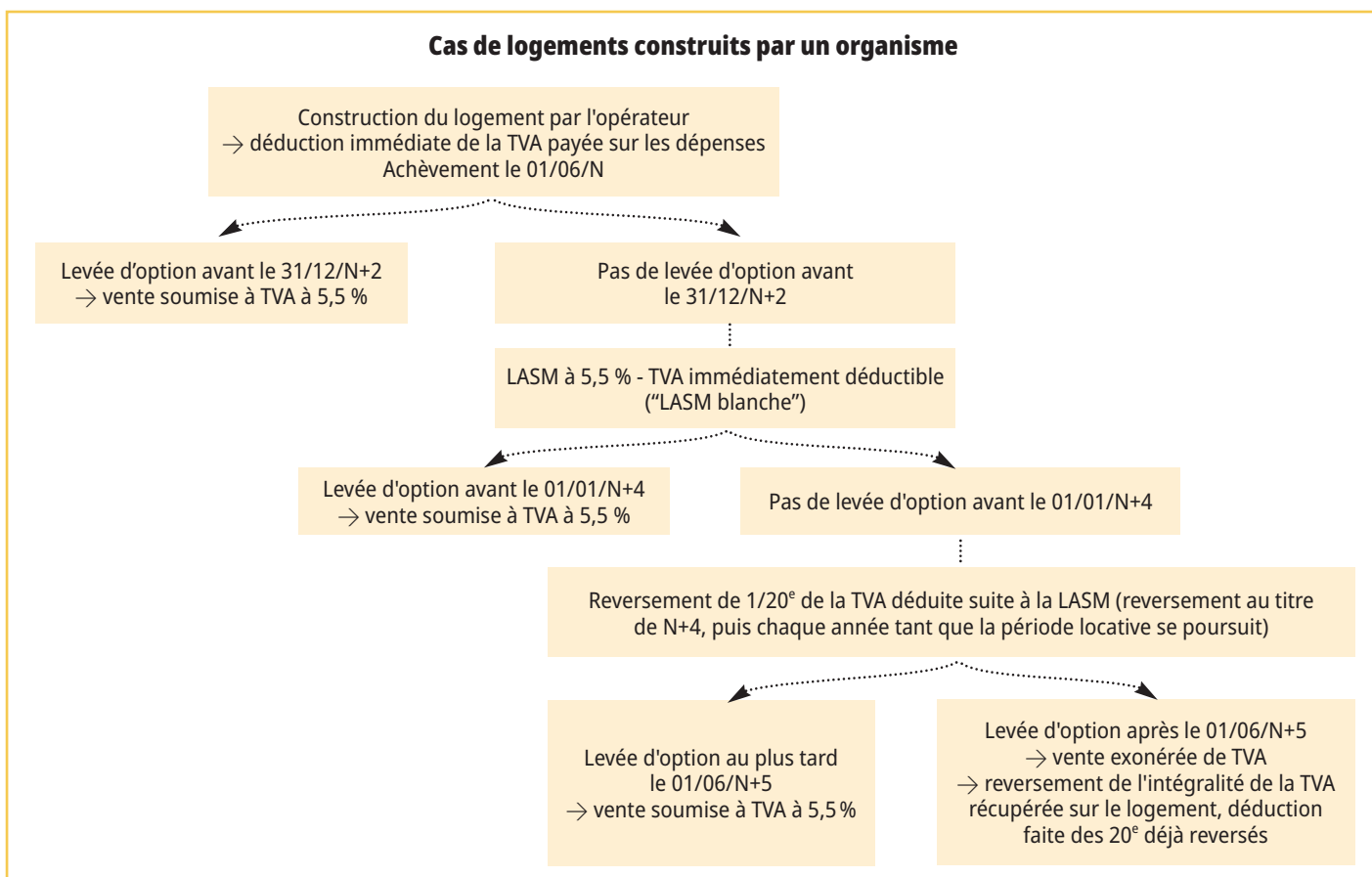
Remarque concernant le décompte des différentes échéances : le décompte se fait à partir de la date d'achèvement de la construction (et non de l'entrée dans les lieux du locataire-accédant). Par conséquent, si plusieurs locataires-accédants se succèdent, le délai ne repart pas à zéro. ●

(1) *L'article 278 sexies du Code général des impôts prévoit l'application du taux de TVA de 5,5 % aux opérations de location-accession PSLA (le taux de 5,5 % concerne la vente intervenant, suite à la "période locative", lorsque le locataire-accédant lève l'option). Les opérations doivent faire l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément, conformément aux articles R. 331-76-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.*

**Thème :** fiscalité du PSLA.

📞 **Contact :** Pascale Loiseaux, responsable du pôle fiscalité ;  
Direction juridique et fiscale, USH. Tél. : 01 40 75 78 60.  
Mél. : ush-djef@union-habitat.org

### Cas de logements construits par un organisme



### Cas de logements achetés par un OLS auprès d'un promoteur

