

# OFFICE NOTARIAL

## Jérôme BRUNEAU



82 boulevard Charles de Gaulle  
95110 SANNOIS

Tél : 01 84 75 54 55  
e-mail : [office.95095@notaires.fr](mailto:office.95095@notaires.fr)  
[www.bruneau.notaire.fr](http://www.bruneau.notaire.fr)  
CRPCEN 95095

### REMISE EN CAUSE DU TAUX REDUIT DE TVA LORS DE LA REVENTE D'UN BIEN

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), les acheteurs peuvent bénéficier, sous conditions, d'un taux réduit de TVA (*CGI, art. 278 sexies, III, 2°*).

Cependant, si ces derniers décident de revendre leur bien après moins de dix ans, ils doivent alors reverser à l'administration fiscale le différentiel entre la TVA à 5,5 % dont ils ont bénéficié à l'achat et le taux de base, soit 20 %, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la première année (*CGI, art. 784, II*).

La [loi de finances pour 2014](#) a fixé des exceptions qui permettent de ne pas remettre en cause le bénéfice du taux réduit de TVA, ([L. n° 2013-1278, 29 déc. 2013, art. 29](#) : [Dr. fisc. 2014, n° 1-2, comm. 46](#)).

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance, pour l'acquéreur ou son conjoint, des évènements suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'[article L. 5312-1 du code du travail \(C.trav.\)](#) ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'[article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles \(CASF\)](#) ;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants.

Lorsque les conditions d'octroi du taux réduit ne sont plus remplies à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bénéfice de ce taux ne sera également pas remis en cause dans les cas de survenance pour l'acquéreur, même antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour autant qu'elle soit postérieure à la livraison du logement, des évènements suivants :

- mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le

**Horaires d'ouverture :**  
Les lundi/mardi/jeudi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 18H00  
Le mercredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 20H00  
Le vendredi : 9H00 à 12H30 et 14H00 à 17H00  
Samedi matin uniquement sur rendez-vous

Règlement par virement et carte bleue  
Office équipé d'un système de visioconférence



bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ;

- naissance d'un enfant ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge.

Avant 2014, la loi consacrait que les événements liés à ces exceptions devaient intervenir après l'« acquisition » d'un bien.

Depuis, le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (*V. : JCP N 2014, n° 30, 16 ; [Dr. fisc. 2014, n° 31-35, comm. 479](#)*) a établi qu'ils doivent intervenir **après la « livraison » dudit bien.**

Il en résulte notamment que cette tolérance ne s'applique pas lorsque l'événement en cause est antérieur à la date du fait générateur de la TVA. À cet égard, conformément au a du 1 de l'article 269 du CGI, le fait générateur de la TVA se produit au moment de la livraison du bien, c'est-à-dire au moment du transfert du pouvoir de disposer de ce bien comme un propriétaire. Dès lors, le fait générateur de la VEFA intervient lors de la réception des travaux à l'issue desquels l'immeuble est considéré comme achevé au sens de l'[article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation](#).

La déclaration mentionnée à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme atteste de l'achèvement de ces travaux.

**Il en résulte que la naissance d'un enfant avant l'issue des travaux de construction d'un immeuble en VEFA ne constitue pas un événement permettant de bénéficier de l'absence de rappel de taxe ».** ([Rép. min. n° 31184](#) : JO Sénat 27 avr. 2021, p. 3634).

S'agissant des modalités de reversement du complément de taxe, il s'effectue auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble à l'aide d'une déclaration établie sur papier libre mentionnant les éléments suivants :

- nom et adresse de la personne s'étant livré à elle-même le logement ou ayant acquis le logement ;
- lieu de situation de l'immeuble (commune, rue, numéro, etc.) ;
- date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux pour les livraisons à soi-même, ou la date de l'acte pour les mutations ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit (date de la vente, de la mise en location, du changement d'affectation, etc.) ;
- montant et modalités de calcul du complément de taxe à reverser : différence entre le montant de TVA au taux normal (base d'imposition x taux normal) et le montant de TVA au taux réduit initialement appliqué diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième. Pour les livraisons

d'immeubles intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le complément de taxe à reverser est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Le montant de la base d'imposition à retenir figure dans le cadre III de l'imprimé n° [941-SD](#) (CERFA n° 11114),

Un modèle de lettre pouvant servir de déclaration est proposé au [BOI-LETTRE-000088](#).