

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012
TAUX DE TVA APPLICABLE EN MATIERE DE VEFA ET DE VENTE
D'IMMEUBLE NEUF A PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2014
PRECISIONS A LA DATE DU 19 NOVEMBRE 2013

Chère Madame, Cher Monsieur,

L'article 68 de la 2^{ème} loi de finances rectificative pour 2012 (loi 2012-1510 du 29 décembre 2012) prévoit à compter du 1^{er} janvier 2014 une modification des principaux taux de TVA applicables en France métropolitaine. En effet, le taux réduit de 7 %, applicable notamment aux travaux autres que les constructions ou reconstructions portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans, sera relevé à 10 %, et le taux normal de 19,6 % sera relevé à 20 %.

Afin, d'accompagner ce changement, des mesures d'accompagnements ont été instaurées. Ainsi, par principe, conformément au III B de l'article susvisé, les taux de 10 % et de 20 % s'appliqueront aux opérations dont le fait générateur interviendra à partir du 1^{er} janvier 2014. Toutefois, par dérogation à ce principe, **les sommes encaissées avant le 1^{er} janvier 2014 au titre d'opérations dont le fait générateur intervient après cette date demeureront soumises aux anciens taux, à condition que ces encaissements donnent lieu à l'exigibilité de la TVA.**

A titre d'exemple, en matière de VEFA, le fait générateur est constitué par la livraison de l'immeuble.

De plus, **les encaissements pour lesquels la TVA est exigible à compter du 1^{er} janvier 2014 mais qui correspondent à des opérations dont le fait générateur intervient avant cette date seront soumis aux anciens taux.**

S'agissant plus précisément des ventes d'immeubles à construire et des contrats de construction de maisons individuelles l'article 68 III C énonce :

« Les ventes d'immeubles à construire régies par le chapitre Ier du titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation et les sommes réclamées par le constructeur dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle régi par le chapitre Ier du titre III du livre II du même code restent soumises à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,60 % pour autant que le contrat préliminaire ou le contrat ait été enregistré chez un notaire ou auprès d'un service des impôts avant la date de promulgation de la présente loi. »

Dès lors, les VEFA, les ventes à termes et les contrats de construction de maisons individuelles resteront soumis à la TVA au taux de 19,6 % lorsque le contrat préliminaire ou le contrat de

construction aura été enregistré chez un notaire ou auprès d'un service des impôts avant la date de promulgation de la loi soit le 29 décembre 2012.

En d'autres termes, **le taux de 19,6 % restera applicable aux ventes d'immeubles à construire et aux contrats de construction de maisons individuelles qui auront fait l'objet d'un contrat ou d'un avant-contrat ayant acquis date certaine avant le 29 décembre 2012**, y compris si les paiements interviennent après le 1^{er} janvier 2014.

A contrario, pour les ventes d'immeubles à construire ou contrats de construction de maisons individuelles dont l'avant-contrat ou le contrat n'a pas été enregistré avant le 29 décembre 2012, le taux de 19,6 % ne s'appliquera qu'aux paiements encaissés avant le 1^{er} janvier 2014, sauf si la livraison du bien intervient avant le 1^{er} janvier 2014.

En conséquence, dans l'hypothèse d'une VEFA, si la livraison a lieu après le 1er Janvier 2014, mais que les appels de fonds sont encaissés par le promoteur avant le 1er janvier 2014, le taux applicable en matière de TVA sera le taux de 19,6 %. En revanche, les appels de fonds encaissés par le promoteur à partir du 1^{er} janvier 2014 seront soumis à la TVA au taux de 20 %.

Je vous invite par conséquent à inciter les acquéreurs à verser les appels de fonds avant le 1^{er} janvier 2014 afin de bénéficier du taux de 19,6 % pour les VEFA et les ventes d'immeubles neufs n'ayant pas fait l'objet d'avant-contrats avant le 29 décembre 2012.

Vous priant de bien vouloir prendre note de ces précisions.

Bien à vous.

Thibault BRAVARD
Avocat

