

FISCALITÉ

Quelle fiscalité est applicable dans le cadre d'une opération en BRS ?

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 1 : Production de logements BRS en VEFA

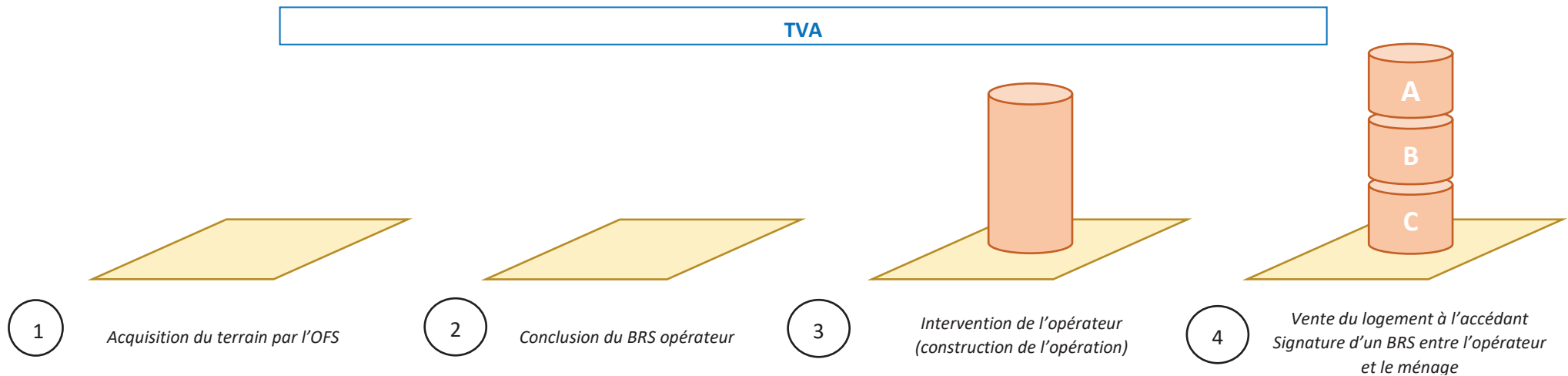
Au 4 février 2020

- ⇒ Soit absence de TVA si acquisition auprès d'un particulier
- ⇒ Soit TVA à 5,5% (article 278 sexies du CGI).
Dès lors TVA calculée :
 - sur le prix de vente si le terrain avait été acquis auprès d'un assujetti à TVA ;
 - sur la marge si le terrain avait été acheté auprès d'un non-assujetti à TVA (*la TVA sur la marge consiste à ne collecter la TVA que sur la marge réalisée sur l'opération d'achat-vente*)

Exonération de TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel comme le BRS (art.261 D du CGI)

Les travaux de construction sont facturés à l'opérateur au taux normal de TVA (20%)

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI). → Cession soumise à une TVA à taux réduit (5,5%) car réalisée avec l'intervention d'un opérateur (taux réduit pour les seules opérations réalisées avec l'intervention d'un opérateur sinon TVA à 20%)



DROITS DE MUTATION
 (La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation sur le prix d'achat du terrain, à taux normal (5,80%) sauf si l'acquisition du terrain est soumise à TVA. Dès lors, application d'un taux réduit de 0,715%
 Pour échapper ou réduire ces droits, l'OFS pourra éventuellement prendre un engagement de revendre ou un engagement de construire

Afin d'éviter une triple taxation (droits de mutation à la conclusion du bail d'origine avec l'opérateur, à la conclusion du bail entre un opérateur et un ménage ainsi qu'à la cession des droits par l'opérateur au ménage), la LFR 2016 a prévu une exonération pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du CCH (art.743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 2 : Production de logements BRS dans l'ancien

Au 4 février 2020

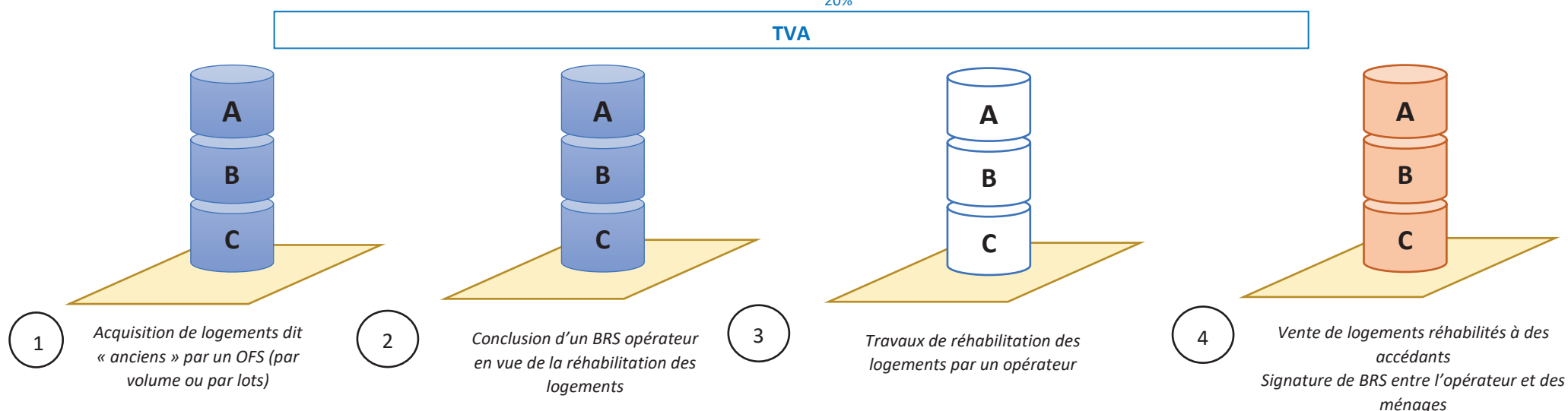
Dès lors que l'immeuble a plus de 5 ans, cession exonérée de TVA

Exonération de TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel comme le BRS (art.261 D du CGI)

TVA à taux réduit (5,5%) pour les travaux de rénovation pour l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ainsi qu'aux travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique

TVA à taux intermédiaire (10%) sur la main d'œuvre et le matériel acheté dans le cadre de travaux sur les chantiers de rénovation autres que pour l'amélioration énergétique de l'habitat
Tous les autres travaux sont soumis à une TVA à 20%

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI).
→ Cession soumise à une TVA à taux réduit (5,5%) car réalisée avec l'intervention d'un opérateur (taux réduit pour les seules opérations réalisées avec l'intervention d'un opérateur sinon TVA à 20%)



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation sur le prix du bâti, selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans).

Pour échapper ou réduire ces droits, l'OFS pourra éventuellement prendre un engagement de revendre

Afin d'éviter une triple taxation (droits de mutation à la conclusion du bail d'origine avec l'opérateur, à la conclusion du bail entre un opérateur et un ménage ainsi qu'à la cession des droits par l'opérateur au ménage), la LFR 2016 a prévu une exonération pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du CCH (art.743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

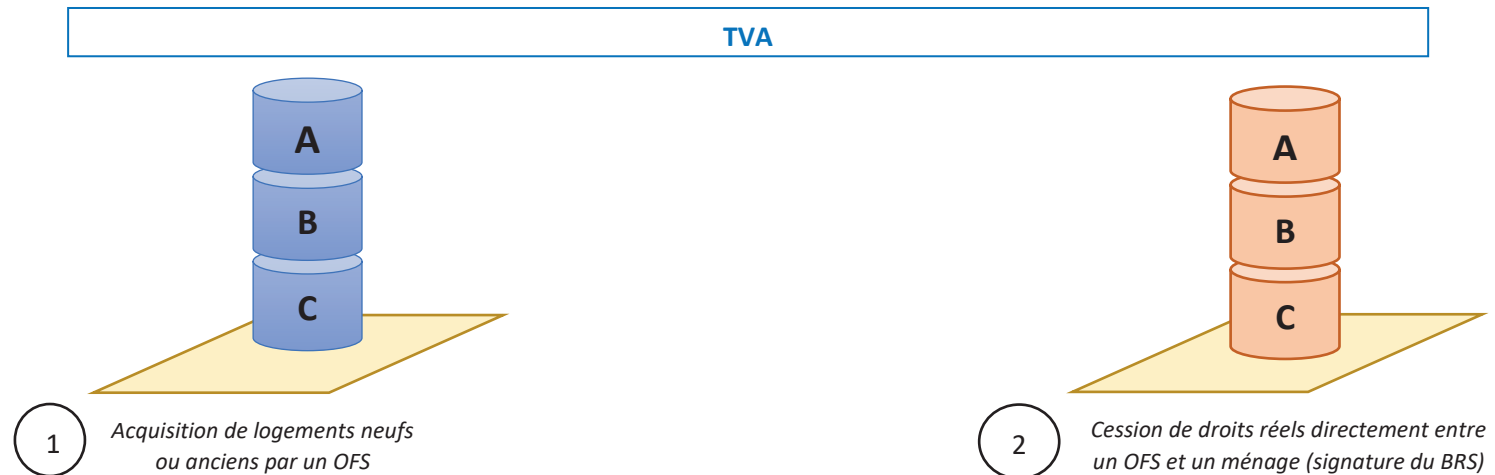
Scénario 3 : Vente de logements en BRS sans opérateur

Au 4 février 2020

Dès lors que l'immeuble/les logements a/ont plus de 5 ans, cession exonérée de TVA.
Sinon, TVA de 5,5% (art.278 sexies du CGI)

Vente des droits réels des ménages (art.1378ter du CGI). → Cession soumise à une TVA (20%) si logement neuf ou achevé depuis moins de 5 ans (hors champ de l'article L.255-3 CCH) ;

→ Cession exonérée de TVA si logement ancien (plus de 5 ans).



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation sur le prix du bâti, selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit

Pour échapper ou réduire ces droits, l'OFS pourra éventuellement prendre un engagement de revendre

Droits de mutation sur les droits réels à taux réduit, à la charge de l'acquéreur (régime « classique » applicable aux opérations d'accession sociales à la propriété)

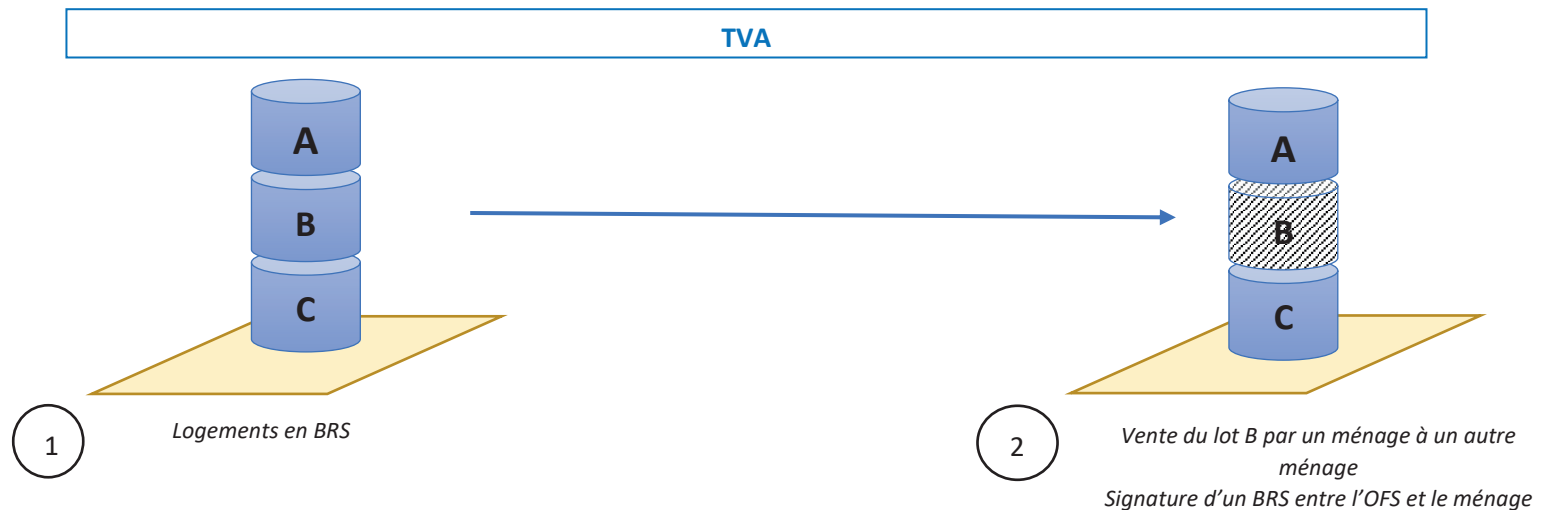
LA FISCALITE APPLIQUEE A DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 4 : Cession d'un logement en BRS entre 2 ménages

Au 4 février 2020

Vente des droits réels que possède le ménage à un autre ménage :

- Cession soumise à une TVA (20%) si logement neuf ou achevé depuis moins de 5 ans (hors champ de l'article L.255-3 CCH) ;
- Cession exonérée de TVA si logement ancien (plus de 5 ans).



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit (double taxation au niveau de la vente et de la signature du BRS car hors champ de l'article 743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

Scénario 5a : Les logements en BRS dans le parc HLM (OLS agréés OFS) – sans BRS opérateur pour la réalisation des travaux

Au 6 février 2020

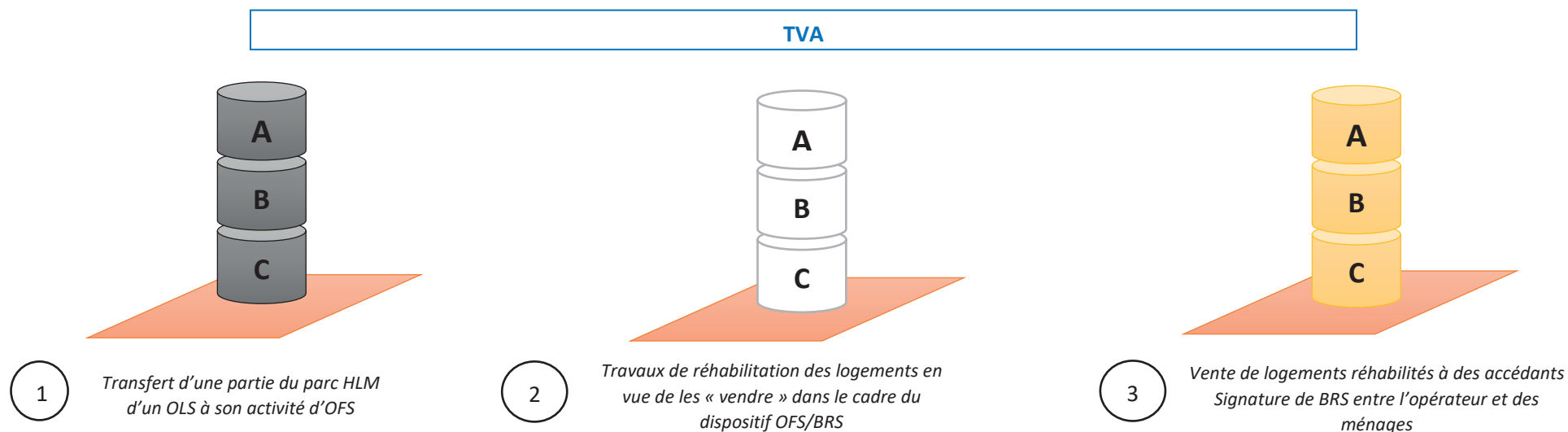
TVA à taux réduit (5,5%) pour les travaux de rénovation pour l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ainsi qu'aux travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique

TVA à taux intermédiaire (10%) sur la main d'œuvre et le matériel acheté dans le cadre de travaux sur les chantiers de rénovation autres que pour l'amélioration énergétique de l'habitat

Tous les autres travaux sont soumis à une TVA à 20%

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI).

→ Cession exonérée de TVA dès lors que le logement a plus de 5 ans



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit (double taxation au niveau de la vente des droits réels et de la signature du BRS car hors champ de l'article 743 du CGI)

LA FISCALITE APPLIQUÉE À DES OPERATIONS EN BRS

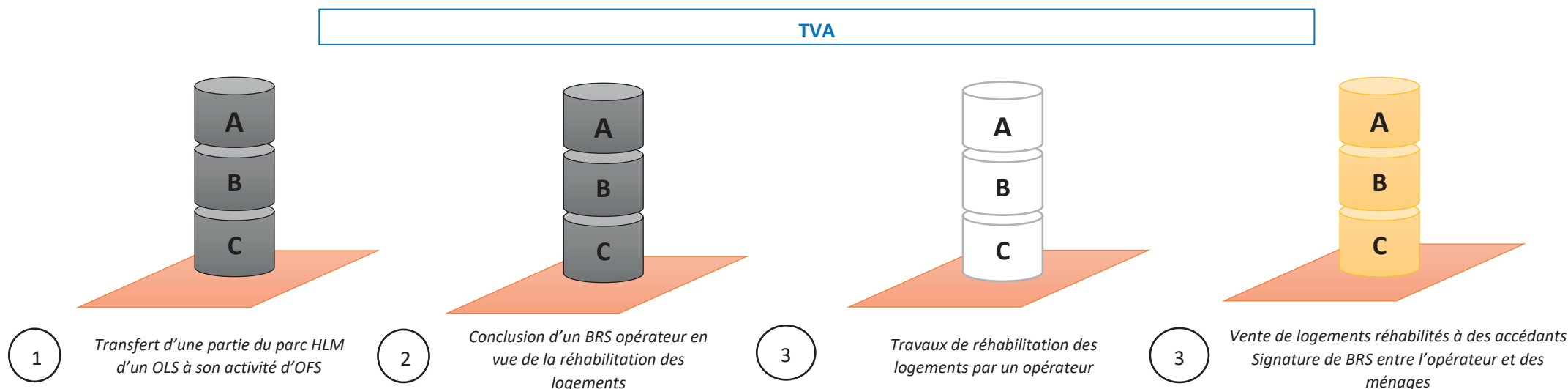
Scénario 5b : Les logements en BRS dans le parc HLM (OLS agréés OFS) – avec BRS opérateur pour la réalisation des travaux

Au 6 février 2020

Exonération de TVA les immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel (261 D du CGI)

TVA à taux réduit (5,5%) pour les travaux de rénovation pour l'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment ainsi qu'aux travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique
TVA à taux intermédiaire (10%) sur la main d'œuvre et le matériel acheté dans le cadre de travaux sur les chantiers de rénovation autres que pour l'amélioration énergétique de l'habitat
Tous les autres travaux sont soumis à une TVA à 20%

Vente des droits réels que l'opérateur possède à des ménages (art.1378ter du CGI).
→ Cession soumise à une TVA à taux réduit (5,5%) car réalisée avec l'intervention d'un opérateur (taux réduit pour les seules opérations réalisées avec l'intervention d'un opérateur sinon TVA à 20%)



DROITS DE MUTATION

(La notion de droits de mutation, qui recouvre les taxes de publicité foncière et les droits d'enregistrement, recouvre les impositions indirectes perçues à l'occasion d'une vente immobilière –publication d'une opération au fichier immobilier-)

Droits de mutation selon les règles de droit commun dans l'ancien (plus de 5 ans) a contrario du neuf (moins de 5 ans) soumis à un taux réduit (double taxation au niveau de la vente des droits réels et de la signature du BRS car hors champ de l'article 743 du CGI)

Afin d'éviter une triple taxation (droits de mutation à la conclusion du bail d'origine avec l'opérateur, à la conclusion du bail entre un opérateur et un ménage ainsi qu'à la cession des droits par l'opérateur au ménage), la LFR 2016 a prévu une exonération pour les BRS conclus en application de l'article L.255-3 du CCH (art. 743 du CGI)