



LES CONSTRUCTEURS  
ET AMÉNAGEURS



# ACTUALITES JURIDIQUES ET FISCALES

**Stéphane Chenuet**

Chef du service Urbanisme et Immobilier de la FFB

**Dominique Tessier**

Fiscaliste de la Direction des Affaires Juridiques  
et Fiscales de la FFB





LES CONSTRUCTEURS  
ET AMÉNAGEURS



# ACTUALITES JURIDIQUES ET FISCALES

**Stéphane Chenuet**

Chef du service Urbanisme et Immobilier de la FFB

**Dominique Tessier**

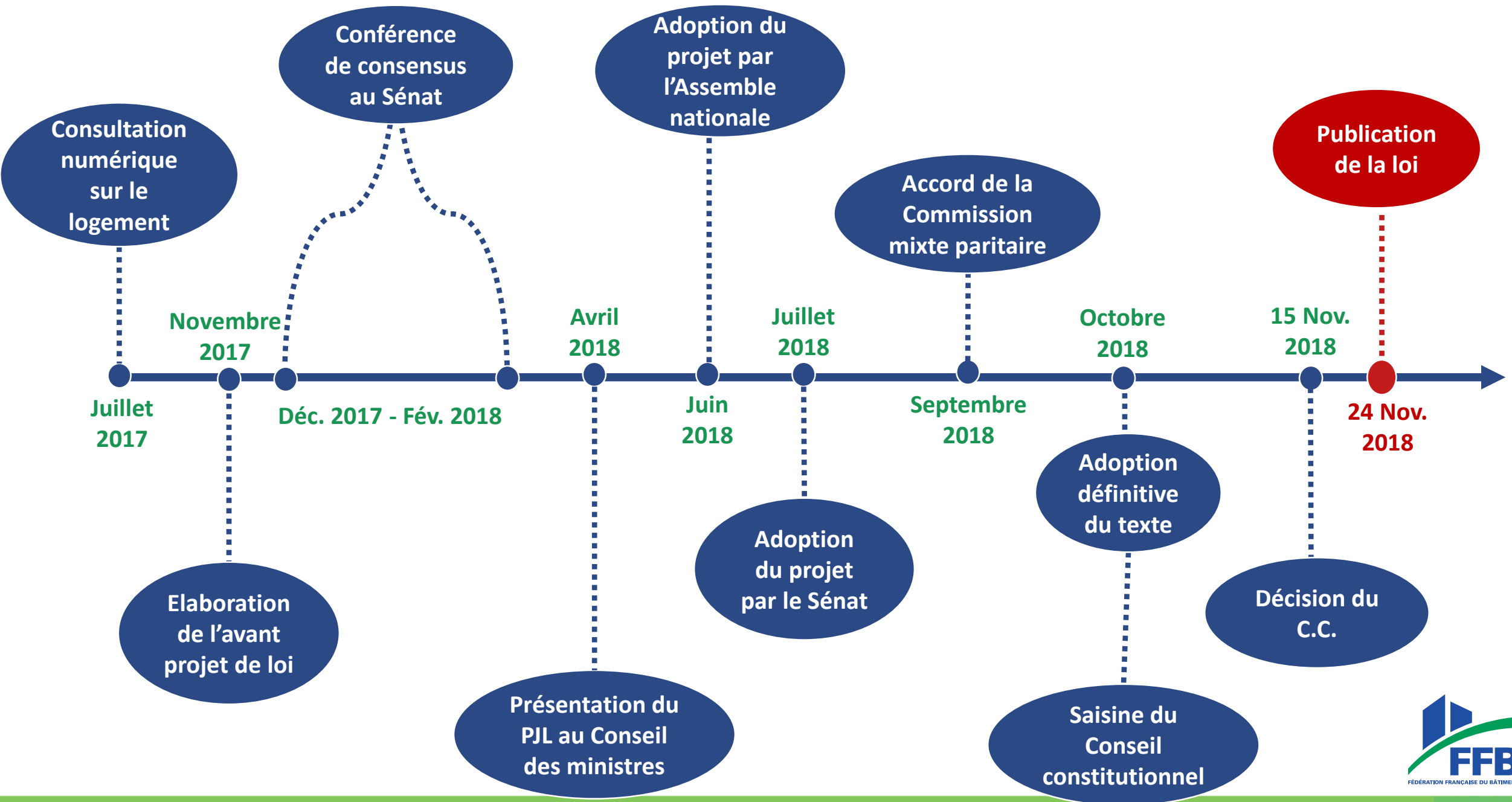
Fiscaliste de la Direction des Affaires Juridiques  
et Fiscales de la FFB



# TEXTES D'APPLICATION DE LA LOI « ELAN »

Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement,  
de l'aménagement et du numérique, JO du 24/11/18

Flash LCA du 22 février 2019 sur l'entrée en vigueur de la loi



# **Point d'étape sur les mesures phares concernant les promoteurs**

# Accessibilité des bâtiments collectifs d'habitation

Passage d'un taux de 100 % de logements accessibles à une répartition **20 % accessibles et 80 % évolutifs**

Travaux modificatifs acquéreurs (TMA) toujours possibles

**Décret d'application** du 11 avril 2019 (cf. flash LCA-FFB du 17/03/2019) :

- Définition du logement évolutif
- **Contrepartie** : installation d'un ascenseur obligatoire dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs de plus de 2 étages – risque a priori écarté de réduction de la hauteur du ressaut des douches

Applicable aux demandes de permis déposées à compter du **1<sup>er</sup> octobre 2019**

➔ **Réforme en partie non effective car arrêté non paru à ce jour !**

# Accessibilité des bâtiments collectifs d'habitation

## Définition du logement évolutif (conditions cumulatives) :

- Une personne handicapée doit pouvoir accéder au logement, se rendre dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles et en ressortir
- La mise en accessibilité des pièces composant l'unité de vie du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples, c'est-à-dire sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons
  - ➔ Arrêté à paraître précisant la notion de « travaux simples » – reprises des critères TMA – avis favorable du CSCEE le 17 septembre 2019
- Pour une même typologie de logements, la surface moyenne des logements évolutifs ne peut être inférieure, lors de leur conception, à la surface moyenne des logements accessibles dès la construction

# Travaux réservés en VEFA

Les parties pourront désormais se mettre d'accord pour que **l'acquéreur se réserve l'exécution**, après la livraison de l'immeuble, de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même

En cas de travaux réservés par l'acquéreur, le contrat préliminaire **devra obligatoirement comporter** :

- une clause en caractère très apparents stipulant qu'il accepte la charge, le coût et les responsabilités qui en résultent
- un descriptif et un chiffrage du coût des travaux réservés (calqué sur le CCMI)
- le délai pendant lequel l'acquéreur peut revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux (liberté contractuelle)

# Travaux réservés en VEFA

- **Décret du 25 juin 2019** : adaptation de la définition de l'achèvement ; nature des travaux réservés ; information du notaire et du garant ; nouvelles mentions obligatoires dans le contrat de réservation
- **Arrêté à paraître** : précision de la liste des travaux réservés en VEFA
  - ➔ Installation des équipements sanitaires de la cuisine, de la SDB et du cabinet d'aisance ; pose de carrelage mural ; revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ; travaux de décoration des murs ; équipement en convecteurs électriques...
  - ➔ Avis favorable du CSCEE le 15 octobre 2019
  - ➔ Pour éviter les risques de contentieux, LCA-FFB a insisté lors de la concertation pour :
    - limiter la possibilité pour l'acquéreur de se réserver les travaux de revêtement du sol aux sols souples
    - prévoir que les travaux réservés devront être sans incidence sur les éléments de structure ou de cloisonnement

# Autres mesures concernant les promoteurs

- **Assouplissement de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement en collectif** : décret du 22 mai 2019 et arrêté du 6 septembre 2019 (cf. flash LCA-FFB du 02/10/2019)
- **Clarification du calcul de la hauteur pour les IGH comportant en leurs derniers étages de duplex ou triplex** : arrêté du 7 août 2019 (cf. flash LCA-FFB du 29/08/2019)
- **Unification des règles de sécurité incendie des immeubles de bureaux et de logements, de moyenne hauteur (IMH)** : **décret non publié**
- **Obligation de mise en place d'un carnet numérique pour les logements neufs dont le permis est déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020** : **décret non publié**
  - ➔ Avis défavorable du CSCEE le 9 mai 2019 (problèmes juridiques et techniques)

# ACTUALITÉS DIVERSES

- **Actualités réglementaires concernant l'instruction des permis**

- **Décret du 21 mai 2019** : une demande illégale de pièces complémentaires n'interrompt plus le délai d'instruction (cf. flash LCA-FFB du 21/06/2019)
- **Décret du 23 mai 2019** : l'instruction peut être confiée par le Conseil municipal à un prestataire privé (cf. flash LCA-FFB du 21/06/2019)

- **Actualités jurisprudentielles concernant la VEFA**

- **Nullité du contrat préliminaire / nécessité de purger le délai de réflexion avant la signature de la vente** : Cass. 21 mars 2019 n°18-11.707
- **Vente d'un lot en résidence de tourisme / champ du secteur protégé** : Cass. 23 mai 2019 n°17-17.908
- **Validité d'une clause majorant le délai de livraison du double des jours présentant une cause légitime de retard** : Cass. 23 mai 2019 n°18-14.212

# Merci de votre attention





LES CONSTRUCTEURS  
ET AMÉNAGEURS



3<sup>ème</sup> journée  
**PROMOTEURS**  
**PARTENAIRES**  
**LCA-FFB**





LES CONSTRUCTEURS  
ET AMÉNAGEURS



# ACTUALITES JURIDIQUES ET FISCALES

Stéphane Chenuet

Chef du service Urbanisme et Immobilier de la FFB

Dominique Tessier

Fiscaliste de la Direction des Affaires Juridiques  
et Fiscales de la FFB



# Plus-values immobilières – abattements exceptionnels

## RAPPEL

- **Cessions de terrain à bâtir ou de biens immobiliers bâtis en zones très tendues (zones A et A bis) en vue de la construction de logements**
- **Abattement exceptionnel de 70 %** (85 % secteur social ou intermédiaire) pour la détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu (19 %) et aux prélèvements sociaux (17,20 %)
- Non applicable aux cessions réalisées au profit du conjoint, ascendants, descendants

# Plus-values immobilières – abattements exceptionnels

## RAPPEL

- **Double condition :**

- Cession précédée d'une promesse de vente ou promesse synallagmatique de vente signée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2020
- Et réalisation du logement au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année suivant celle de la promesse de vente ou synallagmatique, soit le 31 décembre 2022

- **Engagement du cessionnaire :**

- Acquisition de terrains à bâtir : réaliser et achever les locaux destinés à l'habitation dans les 4 ans qui suivent l'acquisition
- Acquisition de biens immobiliers bâtis : démolition des constructions existantes et achèvement des locaux destinés à l'habitation dans les 4 ans qui suivent l'acquisition

# TVA sur marge

## Article 268 du CGI

TVA sur la marge du vendeur de TAB si le terrain a été acquis sans droit à déduction ;

L'administration rajoute **1 condition purement doctrinale** :

Identité juridique entre le bien acquis et le bien vendu :

Le terrain vendu comme TAB doit avoir été acquis comme terrain non bâti ;

**A défaut, elle exige la TVA sur le prix de vente total du TAB,**

Cette doctrine a été condamnée par tous les TA auxquels le litige a été soumis ;

Les positions unanimes des TA sont en outre confirmées par les Cours Administratives d'Appel

- CAA Lyon 20 décembre 2018 ;
- CAA Marseille 12 avril 2019 ;
- CAA Lyon 7 mai 2019.

# Calcul de la TVA sur marge

Superficie totale achetée	3 800 m <sup>2</sup>	Position des aménageurs	Position de l'administration
Superficie totale vendue	2 300 m <sup>2</sup>		
Prix d'achat du terrain	600 000 €		
Frais d'acquisition du terrain	15 000 €		
<b>Prix d'achat total</b>	<b>615 000 €</b>		
Prix d'achat au m <sup>2</sup>		615 000 / 2 300 = 267,39 €	615 000/3 800 = 161,84 €
<b>Prix de vente total</b>		<b>1 275 000 €</b>	<b>1 275 000 €</b>
<b>Prix d'achat retenu</b>		<b>615 000 € (267,39 x 2 300)</b>	<b>372 232 € (161,84 x 2 300)</b>
<b>Marge sur prix de vente TTC</b>		<b>660 000 €</b>	<b>902 768 €</b>
<b>Marge sur prix de vente HT</b>		<b>550 000 €</b> (660 000 /120 x 100)	<b>752 307 €</b> (902 768 /120 x 100)
<b>TVA totale à collecter</b>		<b>110 000 € (550 000 x 20%)</b>	<b>150 461 € (752 307x 20%)</b>

# TVA sur Logement social

## RAPPEL : la loi de finances pour 2018 a rehaussé de 5,5% à 10%

- Les livraisons de TAB consenties aux organismes HLM ou aux opérateurs bénéficiaires de prêts de l'Etat pour la construction de logements locatifs sociaux ;
- Les livraisons et LASM de logements locatifs sociaux financés par un prêt de l'Etat ou une subvention ANRU ainsi que les LASM de travaux d'économies d'énergie, d'accessibilité et de protection des personnes ;
- Premier apport de logements locatifs sociaux, dont la construction a fait l'objet d'une LASM à 5,5%, dans les 5 ans de son achèvement, au profit d'un organisme HLM ;
- Cessions de droits immobiliers démembrés de logements locatifs sociaux neufs lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt de l'Etat ;
- Opérations concernant l'Association Foncière Logement (AFL) : livraisons de logements locatifs sociaux à l'AFL ou à des SCI détenues majoritairement par l'AFL, sous conditions.
  
- En revanche, continuaient à bénéficier du taux de 5,5% :
  - Les opérations d'accession sociale à la propriété (ANRU et QPPV) ;
  - L'hébergement temporaire ou d'urgence ;
  - L'accueil des personnes âgées ou handicapées;
  - Les livraisons de TAB en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire.

# TVA sur Logement social

- **Le projet de loi de finances pour 2020 ramène le taux de TVA de 10% à 5,5% pour les opérations suivantes :**

- Les livraisons et LASM de logements locatifs sociaux financés par un PLAI ;
- Les livraisons et LASM de logements locatifs sociaux financés par un PLUS lorsqu'ils sont situés :
  - Dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPPV) ;
  - Hors d'un QPPV mais font l'objet d'une convention de renouvellement urbain.
- Opérations d'acquisition-amélioration financées par un PLAI ou un PLUS ;
- Travaux d'amélioration dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration financées par un PLAI ou un PLUS ;
- Autres travaux d'amélioration portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain ;
- Travaux de démolition portant sur des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers relevant de la politique de renouvellement urbain.



LES CONSTRUCTEURS  
ET AMÉNAGEURS



3<sup>ème</sup> journée  
**PROMOTEURS**  
**PARTENAIRES**  
**LCA-FFB**

