



SELECTION
D'ACTUALITES EN
MATIERE FISCALE

BATIM CLUB

27 janvier 2022

- 1. Entrée en vigueur de l'option pour le Groupe TVA**
- 2. Extension du taux réduit de 5,5% pour les acquisitions-améliorations de locaux**
- 3. Aménagement du régime des investissements dans le logement locatif intermédiaire**



1. Entrée en vigueur de l'option pour le Groupe TVA

1. Groupe TVA – synthèse des principaux points

Article 162 Loi de finances pour 2021 n°2020-1721 du 29 décembre 2020

- **Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022 des dispositions de l'article 256 C du CGI mettant en place la possibilité de créer un assujetti unique en matière de TVA**
- **Objet** : permettre de considérer comme un « seul assujetti » plusieurs personnes qui sont indépendantes du point de vue juridique mais qui sont étroitement liées entre elles sur les plans financier, économique et de l'organisation.
- **L'option pour ce régime peut ainsi être prise dès le 1^{er} janvier 2022 et au plus tard le 31 octobre 2022**, pour une application au 1^{er} janvier 2023.
- **Principaux avantages** :
 - ✓ Sécuriser le traitement TVA des opérations intragroupe ;
 - ✓ Améliorer la trésorerie TVA du groupe ;
 - ✓ Diminuer le montant net de la TVA non-déductible.
- **Conséquences**:
 - ✓ Les transactions effectuées entre les membres d'un groupe TVA sont réputées situées « hors du champ d'application » de la TVA (opérations internes ou « non opérations ») ;
 - ✓ L'ensemble des opérations effectuées par les sociétés membres du groupe TVA à l'égard des tiers sont réputées effectuées par le groupe TVA ;
 - ✓ N'est pas affecté par, et n'affecte pas, les autres impôts.... quid de la taxe sur les salaires ?
 - ✓ Restriction, à compter du 1^{er} janvier 2023, du champ d'application de l'exonération des groupements 261 B du CGI

1.1. Groupe TVA – différence avec le régime 261 B du CGI

Rappel des différences entre le nouveau régime et les groupements 261 B (post jurisprudence de la CJUE)

Groupe TVA	Groupement 261 B
Applicable quel que soit le secteur d'activité économique	Application aux seuls groupements dont les membres sont soit des non-assujettis, soit des assujettis qui exercent des activités d'intérêt général exonérées
Permet un non-assujettissement à la TVA des opérations (prestations de services et livraisons de biens) intragroupe	Permet une exonération de TVA des seules prestations de services rendues par un groupement à ses membres
Le Groupe TVA agira comme assujetti unique par rapport aux tiers	Chaque membre est considéré comme un assujetti vis-à-vis des tiers
Pas de dispositif transfrontière	Application d'un dispositif transfrontière possible
L'assujetti unique est en charge des déclarations et du paiement de la TVA pour l'ensemble des opérations réalisées par les membres du Groupe TVA	Chaque membre du groupement est tenu à ses propres obligations de déclaration et de paiement de la TVA
Droits à déduction : réflexions en cours sur la mise en place d'un prorata de Groupe	Chaque membre du groupement gère ses droits à déduction de façon autonome

1.2. Focus sur les conditions de constitution – Secteur logement social et intermédiaire

- **Trois conditions à réunir pour que des assujettis puissent constituer ensemble un groupe TVA :**
 - ✓ Justifier de **liens financiers étroits** : caractérisés par la détention directe ou indirecte de plus de 50% du capital ou des droits de vote ;
 - ✓ Justifier de **liens économiques étroits** : caractérisés par une activité principale de même nature, ou des activités interdépendantes, complémentaires ou poursuivant un objectif économique commun ou une activité réalisée en totalité ou en partie au bénéfice des autres membres ;
 - ✓ Justifier de **liens organisationnels étroits** : caractérisés par une direction commune en droit ou en fait, ou par l'organisation de leurs activités totalement ou partiellement en concertation.
- **Conditions cumulatives devant exister lors de la constitution ou de l'adhésion au Groupe.**
- **Difficulté à remplir ces conditions de principe dans le secteur identifiée très en amont, et ayant donné lieu à différents dépôts d'amendements lors des travaux parlementaires se rapportant à la loi de finances pour 2021.**
- **Rejet des amendements sauf pour les sociétés de coordination** mentionnées à l'article L. 423-1-2 du CCH dont le capital est détenu par des organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, des organismes d'HLM et des sociétés d'économie mixte mais qui ne peuvent être contrôlées à plus de 50% par un même actionnaire : **mise en place d'une présomption de lien financier entre ces sociétés et leur groupe**
- **Quid des SA d'HLM et autres organismes du logement social et intermédiaire?**

1.3. Groupe TVA – Etat des lieux à date

1. Les commentaires administratifs ainsi que les décrets/règlements d'application dont la publication avait été annoncée pour le printemps 2021 ne sont pas parus à ce jour

2. Les échanges entre les associations professionnelles et la DLF se poursuivent

3. A date, les **points en suspens** portent notamment sur les sujets suivants :

- ✓ Possibilité pour le secteur du logement social et intermédiaire de revendiquer le bénéfice du 261 B du CGI au 1^{er} janvier 2023 à défaut facilité de mise en place d'un Groupe TVA ?
- ✓ Quid du sort des rescrits obtenus après les arrêts de la CJUE de 2017?
- ✓ Les modalités d'exercice des droits à déduction (i.e. champ d'application du prorata Groupe vs. prorata individuel)
- ✓ Impact en matière de taxe sur les salaires

1.4. Groupe TVA – Démarches préalables à sa mise en place

Plusieurs démarches doivent être d'ores et déjà anticipées, malgré l'absence de commentaires officiels

Eligibilité au dispositif ?



- Lien financier ?
- Lien économique ?
- Lien organisationnel ?

- Identification de difficultés particulières pour mettre en œuvre ces conditions ?
- Ces critères sont-ils pertinents pour le groupe d'entités à « grouper » ?

Définition du périmètre du Groupe TVA



- Entités à inclure / exclure du Groupe TVA
- Vérification des conditions d'accès au Groupe TVA
- Angles mort ?

- Analyse quant à l'opportunité d'inclure ou non certaines entités dans le groupe TVA.
- Nécessité ou non de procéder à des réorganisations préalables à la constitution du Groupe TVA ?
- Identification des zones où la mise en place d'un Groupe TVA sera sans effets.

Simulation des impacts de la mise en place d'un Groupe TVA



- Chiffrage des effets du Groupe TVA : TVA et taxe sur les salaires.

Mise en place d'un calendrier de déploiement



- Date cible pour la mise en place du Groupe TVA.
- Délai pour formuler l'option.
- Aspects opérationnels à planifier.
- IT – évolutions nécessaires pour produire une déclaration
- Comptables : revue des schémas comptables
- Reporting (en lien aussi avec la réforme sur l'e-invoicing et e-reporting)
Gestion des crédits de TVA
- préexistants



2. Extension du taux réduit de 5,5% pour les acquisitions-améliorations de logements locatifs sociaux

2.1 Extension du taux réduit de 5,5% à certaines opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux

Article 32 Loi de finances pour 2022 n°2021-1900 du 30 décembre 2021

Pour rappel : les livraisons de locaux et les travaux réalisés dans le cadre d'acquisitions-améliorations, financés soit par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou un prêt locatif à usage social (PLUS) bénéficient du taux réduit de 5,5%. Il en est de même pour les LASM de travaux réalisés dans le même cadre et financés dans les mêmes conditions.

- **Article 32, I-1° à 4° et II de la loi : le taux réduit de 5,5% s'applique désormais également aux opérations suivantes :**
 - ✓ **Livraisons de locaux effectuées dans le cadre l'acquisition-amélioration**, financées par un prêt locatif social (PLS) sous réserve que les travaux transforment des logements autres que d'habitation en logements locatifs sociaux.
 - ✓ **Livraisons à soi-même de travaux financées par un (PLS) sous réserve** que les travaux visent à transformer des logements autres que d'habitation en logements locatifs sociaux.
 - ✓ **Livraisons à soi-même de logements sociaux effectuées dans le cadre de l'acquisition-amélioration sous réserve** que les travaux rendent l'immeuble à l'état neuf et qu'ils aient été financés par l'un de ces prêts PLAI, PLUS, PLS. (*cas visé : l'ampleur des travaux rendent fiscalement l'immeuble à l'état neuf*)
 - ✓ **Vente d'immeuble à rénover**, application du taux réduit **au vendeur (donc mesure pas limitée à l'organisme acquéreur) sous réserve** de réaliser les travaux d'amélioration sur un immeuble ancien.
- **Attention : en dehors de ces hypothèses et sauf dispositions particulières le taux applicable reste celui de 20%**

2.2. Extension du taux réduit de 5,5% à certaines opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux

Article 32 Loi de finances pour 2022 n°2021-1900 du 30 décembre 2021

Points d'attention :

- **Objectifs du texte :**

- ✓ Permettre à des personnes dont les conditions de ressources sont au dessus de celles requises pour le bénéfice de PLAI et PLUS de se loger ;
- ✓ Favoriser la conversion de locaux professionnels vacances en logements locatifs sociaux dans des zones particulièrement concernées par la mesure : zone tendue avec foncier locatif disponible difficile à trouver ;
- ✓ Lutte contre l'artificialisation des sols.

- **Entrée en vigueur du texte :**

- ✓ Livraison et travaux pour lesquels le fait générateur de la TVA intervient à compter du 1^{er} janvier 2022
- et**
- ✓ La décision d'accorder un PLS intervient à compter du 1^{er} janvier 2022

- **En attente des commentaires de l'administration fiscale pour les situations non expressément visés par les textes.**



3. Aménagement du régime des investissements dans le logement locatif intermédiaire

3. Aménagement du régime des investissements locatifs intermédiaires

- **Nouvelles mesures :**

- ✓ **1^{er} janvier 2022** : Les conditions d'application du taux intermédiaire de 10% sont aménagées (3.1)
- ✓ **1^{er} janvier 2023** : L'exonération de taxe foncière est remplacée par une créance d'impôt sur les sociétés (3.2)

3.1 Aménagement des conditions d'application du taux intermédiaire de 10%

Article 32 Loi de finances pour 2022 n°2021-1900 du 30 décembre 2021

- A partir du **1^{er} janvier 2022** :
 - ✓ **Extension du champ d'application du taux de 10%** aux **personnes morales** dont le capital est détenu en totalité, directement ou indirectement, par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés.
 - ✓ **Assouplissement de la condition de localisation des logements** : Les logements locatifs intermédiaires pourront être construits sur des terrains situés sur le territoire d'une commune comptant déjà plus **de 25%** de logements locatifs sociaux.
 - ➔ Ainsi, les constructions de logements locatifs intermédiaires au taux de 10% seront possibles : en dehors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et sans avoir à répondre à la condition de mixité.

Ces mesures s'appliquent :

- Aux **livraisons de logements** pour lesquelles le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2022.
- Pour les **VEFA** : actes de vente ou contrat préliminaire signé à compter du 1^{er} janvier 2022.

3.2 L'exonération de taxe foncière relative aux logements locatifs intermédiaires est remplacée par une créance d'impôt sur les sociétés *Article 81 Loi de finances pour 2022 n°2021-1900 du 30 décembre 2021*

- **Article 1384-0 A du CGI** : exonération pour 20 ans de TF des constructions neuves de logements locatifs intermédiaires affectés à l'habitation principale ayant bénéficié du taux réduit de 10% (article 279-0 bis A du CGI)
- **1^{er} janvier 2023** : pour les constructions achevés après le 1^{er} janvier 2023, le crédit d'impôt remplace l'exonération de taxe foncière:
 - **Modalités** :
 - ✓ Le crédit d'impôt concerne la TF sur les propriétés bâties et les taxes additionnelles.
 - ✓ L'usage du crédit d'impôt renvoi aux mêmes conditions de l'exonération de TF (bénéfice du taux intermédiaire).
 - ✓ Le crédit d'impôt s'applique durant 20 ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement de la construction.
 - **Utilisation du crédit d'impôt** :
 - **Si le redevable de la TF est soumis à l'IS** : imputation du montant de la taxe foncière sur l'IS dû au titre de l'exercice au cours duquel a eu lieu la mise en recouvrement de la taxe. Imputation de l'excédent sur trois exercices, la fraction non imputée sera remboursée.
 - **Si le redevable de la TF est exonéré d'IS** : la créance est immédiatement remboursée.

CONTACT

Filiz Alparslan

Avocat Associé



 +33 1 55 68 19 29

filiz.alparslan@fidal.com



OUR TALENTS ▪ YOUR BUSINESS