

- **Actualité comptable :**

Michel DELBAST

Expert comptable, Commissaire aux comptes

Cabinet Lassus et Associés (RSA Partenaires Bordeaux)

- **Actualité fiscale :**

Roland CARRIER

Expert comptable, Commissaire aux comptes

Cabinet CCI Conseils (RSA Partenaires Lyon)

Bernard DUMAS

Avocat

Cabinet HOCHE Société d'avocats

I - Actualité comptable

II - Actualité fiscale

- **L'actualité comptable est dominée par la nouvelle définition des actifs et son corollaire : le traitement des provisions pour grosses réparations et entretien.**
- **Les textes correspondants sont les suivants :**
 - Règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°2002-10 du 12 décembre 2002 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs
 - Avis n°2003 - E du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence du CNC concernant les modalités de première application de la comptabilisation par composants et des dispositions transitoires prévues à l'article 15 du règlement n°2002-10
 - Règlement du CRC n°2003-07 du 12 décembre 2003 (modifiant l'article 15 du Rgl't 2002-10)
 - Avis n°2004-11 du 23 juin 2004 (CNC) relatif à la mise en application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social (résultant du règlement n°2000-06 du CRC relatif aux passifs et du règlement n°2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs modifié par le règlement n° 2003-07)
 - Avis n° 2004-15 du 23 juin 2004 (CNC) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

- **L'actualité comptable est ensuite concernée par le traitement des provisions pour engagements sociaux**
 - Provisions pour engagement de retraites
 - Provision pour médailles du travail
 - La problématique comptable du Droit Individuel à la Formation

I - Actualité comptable

I - 1 : La nouvelle définition des actifs

I - 2 : La comptabilisation par composants et les provisions pour grosses réparations et entretien

I - 3 : La comptabilisation des provisions pour engagements sociaux

- Qu'est ce qu'un actif ?

« Élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est à dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs »

Immobilisation corporelle : Actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours.

Immobilisation incorporelle : Actif non monétaire sans substance physique.

Charges constatées d'avance : Actifs qui correspondent à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

Stock : Actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production d'une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestations de services sous la forme de matières premières ou de fournitures.

I -1 Définition des actifs (suite)

- Pour les entités sans but lucratif (Associations, fondations, entités du secteur public...)
 - « Élément dont les avantages économiques futurs ou le potentiel de services attendus profiteront à des tiers ou à l'entité conformément à sa mission ou son objet »

Date d'application : Exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005

(application facultative aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2004)

I -1.1 Critère de comptabilisation d'une immobilisation

- L'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants c'est à dire du potentiel qu'à cet actif de contribuer, directement ou indirectement, à des flux nets de trésorerie au bénéfice de l'entité,

- Son coût ou sa valeur peuvent être identifiés avec une fiabilité suffisante.

I -1.2 Développement particulier pour les immobilisations incorporelles générées en interne:

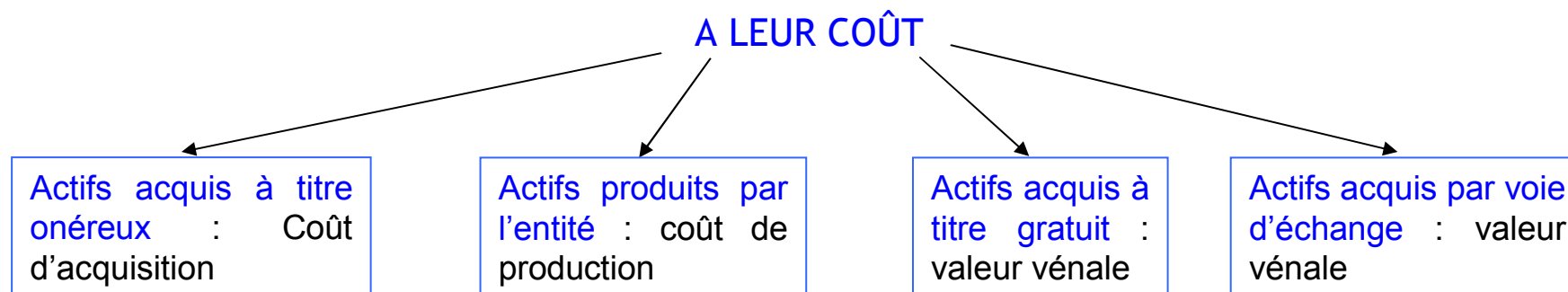


Distinction phase de recherche et de développement

- **Phase de recherche** : aucun élément ne doit être activé \Rightarrow projets ne satisfont pas au critère d'obtention d'avantages économiques futurs.

- **Phase de développement** : activés s'ils se rapportent à des projets nettement individualisés, ayant de sérieuses chances de réussite technique et de rentabilité commerciale ou de viabilité économique pour les entités à but non lucratif.

I -1.3 Évaluation des actifs acquis:



Précision :

Coûts d'emprunt : les coûts enregistrés jusqu'à la date d'acquisition ou de réception définitive de l'actif peuvent être comptabilisés en charges **ou** incorporés au coût de l'actif.

I -1.3 Évaluation des actifs (suite) Immobilisations corporelles:



- **Coûts attribuables:**

- Prix d'achat (y compris les droits de douane et taxes non récupérables)
- Droits de mutation, honoraires, commissions, frais d'actes sur option
- Estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel est située l'immobilisation à des fins autres que de produire des stocks (dans cette hypothèse incorporation au coût des stocks ou en cours) comme contrepartie de l'obligation constatée au passif.
- Coûts attribués à compter de la date à laquelle la direction a pris -et justifie au plan technique et financier - la décision de l'acquérir ou de la produire et démontre qu'elle générera des avantages économiques futurs.

- **Coûts non attribuables:**

- Tous les coûts qui ne sont pas directement rattachables à la mise en place de l'immobilisation et à son fonctionnement conformément à l'utilisation prévue par la direction (ex: coût de la formation du personnel)
- Coûts engagés postérieurement à la mise en place et en état de fonctionner (ex: pertes d'exploitation initiales)
- Certaines opérations réalisées pendant la mise en œuvre ou en place de l'immobilisation (ex: loyer de substitution d'un parc de stationnement)

I -1.3 Evaluation des actifs (suite) Immobilisations incorporelles:

- **Coûts attribuables:**
 - Prix d'achat (y compris les droits de douane et taxes non récupérables)
 - Droits de mutation, honoraires, commissions, frais d'actes sur option
 - Tous les coûts attribuables au coût d'acquisition (ex : honoraires des professionnels ayant évalué le bien)
 - Coûts de développement générés en interne (personnel...) ou externe (frais de dépôt de brevet...)
- **Coûts non attribuables:**
 - Tous les coûts qui ne sont pas directement rattachables à la mise en place de l'immobilisation et à son fonctionnement conformément à l'utilisation prévue par la direction
 - Coûts engagés postérieurement à la mise en place et en état de fonctionner (ex: pertes d'exploitation initiales)
 - Certaines opérations réalisées pendant la mise en œuvre ou en place de l'immobilisation (ex : coût de la formation du personnel)
 - Coûts de recherche non identifiés antérieurement

I -1.3 Évaluation des actifs (suite) Stocks:

- **Coûts d'acquisition :**
 - Prix d'achat (y compris les droits de douane et taxes non récupérables)
 - Frais de transport et de manutention
 - Tous les coûts attribuables au coût d'acquisition
- **Coûts de production :**
 - Tous les coûts liés aux unités produites et les frais généraux de production, fixes ou variables encourus pour transformer les matières premières en produits finis.
 - Affectation en fonction de la capacité normale de production

Évaluation selon la méthode PEPS - FIFO

I -1.3 Évaluation des actifs (suite) Informations à fournir en annexe:



- **Coûts des emprunts:**
 - Traitement utilisé pour la comptabilisation des emprunts
 - Montant des coûts des emprunts incorporés dans les actifs

- **Immobilisations corporelles et incorporelles :**
 - Rapprochement entre la valeur comptable d'ouverture et de clôture
 - Méthodes d'évaluation ou conventions d'évaluation
 - Liste des engagements financiers pesant sur les immobilisations
 - Modes et méthodes d'amortissement

- **Stocks et en cours :**
 - Méthodes d'évaluation ou conventions d'évaluation
 - Méthodes de dépréciation

- **Rappel général**

Les nouvelles normes comptables en matière de comptabilisation des immobilisations par composants, de provisions pour grosses réparations (PGR) et d'amortissement des immobilisations prennent effet pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2005.

L'exposé présenté prend en considération les communications des organismes de régulation comptable au 31 août 2004, sachant que certaines points restent en suspens (cf paragraphes spécifiques) ou pourraient être amendées.

Ces nouvelles normes comptables touchent plus particulièrement les SEM ayant une activité dans le logement social.

- La comptabilisation des immobilisations par composants

Principe : Un composant est un élément d'une immobilisation qui a une **utilisation différente** ou procure des **avantages économiques selon un rythme différent** de celui de l'immobilisation dans son ensemble.

Ces caractéristiques nécessitent l'utilisation d'un mode ou d'un taux d'amortissement propre.

Le composant identifié doit être **Significatif**

Conserver ce caractère lors de son remplacement

I -2.1 Comptabilisation par composants

- La comptabilisation des immobilisations par composants (suite): modalités de détermination en matière de logements sociaux
 - Le CSTB a déterminé 5 composants a minima et 3 composants complémentaires avec indication d'un pourcentage indicatif de ventilation de la valeur de l'immeuble:

Composants de l'immeuble	En valeur		Durée d'amortissement (en années)
	Individuel	Collectif	
Principaux			
Structure	88,70%	90,30%	50
Menuiseries extérieures	5,40%	3,30%	25
Chauffage	3,20%	3,20%	15 (ind) et 25 (coll)
Étanchéité		1,10%	15
Ravalement avec amélioration	2,70%	2,10%	15
Supplémentaires			
Électricité	4,20%	5,20%	25
Plomberie / sanitaires	3,70%	4,60%	25
Ascenseurs		2,80%	15

- **La comptabilisation des immobilisations par composants (suite):
Première application**

Le Comité d'urgence a déterminé 2 méthodes :

- Méthode de reconstitution du coût historique amorti :
 - Reconstitution du coût réel historique à partir des factures d'origine ou par application de méthodes forfaitaires (même pour les immobilisations dont la VNC est égale à 0)
 - Reconstitution des amortissements qui auraient dû être appliqués
 - Impact éventuel constaté sur les capitaux propres d'ouverture
- Méthode de ré allocation des valeurs comptables nettes :
 - Ré allocation des valeurs comptables nettes pour reconstituer les composants de l'actif. Cette ventilation est appliquée aux valeurs brutes et aux amortissements constatés
 - Pas d'impact sur les capitaux propres d'ouverture

- Les provisions pour gros entretien :

Les différentes dépenses envisagées :

- Dépenses de remplacement:

- Antérieurement pris en considération dans l'estimation des provisions pour gros entretien
- A compter de 2005, ces dépenses devront faire l'objet d'une comptabilisation par composants car comptabilisées dès l'origine séparément.

I -2.2 Traitements des grosses réparations

- **Les provisions pour gros entretien :**

- Les différentes dépenses envisagées (suite)**

- **Dépenses de gros entretien :**

- Dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels ayant pour but de vérifier le bon fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement

- **Deux solutions :**

- L'entreprise a opté pour la comptabilisation par composants (option irréversible devant être effectuée au titre d'un seul exercice) ⇒ pas de provision

- L'entreprise n'a pas opté pour la comptabilisation par composants ⇒ Constitution obligatoire de provisions

- Les provisions pour gros entretien :

Les différentes dépenses envisagées (suite)

- Dépenses d'amélioration :

- Dépenses ayant pour but d'améliorer les actifs ou de prolonger leur durée de vie

- Doivent être comptabilisées en immobilisations au moment où elles sont engagées

I -2.3 Autres observations relatives à la comptabilisation par composants et au traitements des grosses réparations



- Reclassement en capitaux propres de la provision pour grosses réparations :
 - La constitution de PGR pour les dépenses de remplacement ne sera plus autorisée
 - Celles ci seront reprises en capitaux propres à la date de première application

- Traitement des subventions
 - Les subventions seront reprises au même rythme que les amortissements et donc ventilées proportionnellement entre les différents composants
 - Si leur montant n'est pas significatif ou si la ventilation est impossible, elles seront reprises selon le plan d'amortissement de la structure

I -2.4 Autres observations relatives à la comptabilisation par composants et au traitements des grosses réparations



● Modalités d'amortissement:

- L'amortissement progressif utilisé par certains organismes de logement social ne peut plus être utilisé car il ne correspond pas au rythme de consommation des avantages économiques .
- Les organismes doivent donc appliquer le mode d'amortissement linéaire.

I -3 La comptabilisation des provisions pour engagements sociaux



- Les provisions pour engagements sociaux regroupent deux notions distinctes :
 - Provisions pour engagement de retraite
 - Provisions pour médailles de travail

En outre, il convient d'aborder le point spécifique lié à la création du Droit Individuel à la Formation.

I -3.1 La comptabilisation des provisions pour engagement de retraite



- Les principes et modalités de comptabilisation et d'évaluation des provisions pour engagements de retraite sont définis par la recommandation 2003-R-1 du CNC complétée par l'avis du Comité d'Urgence 2004-A du 21 janvier 2004
- L'entreprise a le choix entre la mention en annexe du montant calculé ou la comptabilisation en provision (méthode préférentielle)
- La méthode actuarielle est applicable pour les entreprises de plus de 250 salariés
- Cette provision n'est pas déductible fiscalement

I -3.2 La comptabilisation des provisions pour médailles de travail

- L'Assemblée plénière du CNC du 25 mars 2004 (avis 2004-05) a modifié le règlement CRC 99-02 : le provisionnement des engagements liés aux médailles de travail est obligatoire à compter de l'exercice 2004
- L'impact est à constater en résultat de l'exercice 2004. La charge est fiscalement déductible
- La méthode actuarielle n'est pas obligatoire

I -3.3 La problématique comptable du Droit Individuel à la Formation

- Le Droit individuel à la Formation (DIF) a été créé par la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004.
- Il accorde aux salariés un droit de formation de 20 h par an cumulable sur 6 ans dans une limite absolue de 120 h. En principe le temps de formation est pris en dehors du temps de travail. L'employeur doit verser au salarié une allocation de formation. Ce droit est transférable sous conditions .
- La problématique comptable repose sur la nécessité ou non de comptabiliser à la clôture de l'exercice une provision pour droits acquis non utilisés et reportables.
- Le Comité d'Urgence du CNC s'est saisi de la question. Lors de sa réunion du 1er juillet 2004, la question n'a pas été tranchée (provision ou mention en annexe).
- A défaut d'information pour la clôture de l'exercice, la solution pourrait être de donner une information dans l'annexe sans constitution de provision.

II – L’actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d’application de l’article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

II – L’actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d’application de l’article 207 I.4^e du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

II - 1 EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 207 I.4è DU CGI

- Article 207 I.4è du CGI : Exonération d'impôt sur les sociétés des organismes de logement social
(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 - article 2)

- Extension du régime d'exonération
 - SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux .

- Opérations exonérées
 - Opérations réalisées au titre du service d'intérêt général telle que la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds fixés par l'Autorité Administrative (Article L 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

II - 1 EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 207 I.4è DU CGI



- Opérations exonérées (suite)
 - Produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation visés à l'article L 411.1 du CCH à condition que les locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ,
 - Produits financiers issus du placement de la trésorerie dans les organismes .

- Entrée en vigueur
 - Exercice clos à compter du 1er janvier 2005

II - 1 EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 207 I.4è DU CGI



● Problématique

- Risque d'imposition sur l'exercice 2004 des provisions et plus values latentes,
- Risque de ne plus bénéficier de l'exonération de la redevance de la CGLS, liée à l'imposition à l'IS .
- A ce jour, le Gouvernement n'a toujours pas répondu à ces interrogations .

- Caractéristiques essentielles et entrées en vigueur
 - Suppression de l'avoir fiscal pour les distributions réalisées à compter du 1er janvier 2005
 - Suppression du précompte à compter du 1er janvier 2005
 - Institution d'un prélèvement exceptionnel sur certains bénéfices distribués en 2005

- Conséquences pour les actionnaires personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère
 - Suppression du remboursement de l'avoir fiscal pour les non-résidents et certains organismes
 - Impossibilité d'utiliser les avoirs fiscaux à compter du 1er janvier 2005

- Conséquences pour les actionnaires personnes morales ayant la qualité de société mère
 - Rappel : régime optionnel, et non de droit, soumis à certaines conditions
 - Situation de ces actionnaires inchangée mais diminution mécanique de la quote-part de frais et charges à rapporter au résultat imposable
 - Suppression du précompte avantageuse pour les sociétés mères redistribuant des produits de filiales étrangères

- Institution d'un prélèvement exceptionnel sur les bénéfices
 - Prélèvement égal à 25% des distributions mises en paiement au cours de l'année 2005
 - Sur les distributions prélevées sur des bénéfices n'ayant pas supporté l'impôt sur les sociétés au taux normal ou sur des bénéfices d'exercices clos depuis plus de 5 ans
 - Assiette plus large que le précompte actuel
 - Créance sur le Trésor imputable par tiers sur l'impôt sur les sociétés dû au titre des trois exercices suivants, l'excédent non imputé étant remboursable

II – L’actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d’application de l’article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

● Rappel des règles précédentes

- Le déficit fiscal d'un exercice est une charge de l'exercice suivant et doit être imputé sur le bénéfice de cet exercice
- En cas d'insuffisance de ce dernier, l'excédent du déficit peut être reporté sur le résultat de l'exercice suivant, cela jusqu'au 5ème exercice qui suit l'exercice déficitaire
- Cette limitation à 5 ans du report déficitaire ne joue pas pour la fraction du déficit provenant des amortissements régulièrement comptabilisés et réputés différés en période déficitaire (ARD) qui sont reportables indéfiniment

● Nouvelles règles

- Pour les sociétés soumises à l'IS, les déficits deviennent reportables sans limitation de durée

● Nouvelles règles (suite)

- Cette nouvelle règle concerne :
 - les déficits des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2004
 - les déficits restant à reporter à la clôture de l'exercice précédant le 1er exercice ouvert à compter du 1er janvier 2004
- Pour toutes les entreprises, le système des ARD est supprimé
- Cette nouvelle règle s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2004
- Les ARD restant à reporter à la clôture de l'exercice précédant le 1er exercice ouvert à compter du 1er janvier 2004 restent reportables sans limitation de durée

II – L’actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d’application de l’article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

II - 4 POSSIBILITE DE REMISE GRACIEUSE DES INTERETS DE RETARD



- Principe : 9 % par an
- Taux de l'intérêt légal en 2003 : 3,29 %
- TGI Paris 6/7/00 et 6/3/03, TGI Nîmes 15/2/01, TA Nantes 18/7/01 : pour une diminution
- Exception
 - remise totale ou partielle des intérêts de retard lorsque ces intérêts et les impositions qu'ils concernent sont devenus définitifs (c'est à dire lorsque les délais de réclamation et de recours sont expirés ou lorsqu'une décision de justice irrévocable est intervenue)
 - transaction lorsque les intérêts de retard et les impositions principales ne sont pas définitifs

II – L’actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d’application de l’article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

II - 5 TAXE PROFESSIONNELLE DES ENTREPRISES SOUS-TRAITANTES



- CE 25/4/03 :

Les sous-traitants sont soumis à la taxe professionnelle sur les biens mis à leur disposition gratuitement par leurs donneurs d'ordre

- Pour la taxe professionnelle de 2004 et des années ultérieures et, sous réserve des décisions passées en force de chose jugée, pour les impositions des années antérieures

- les immobilisations corporelles utilisées par une personne qui n'en est ni propriétaire, ni locataire, ni sous-locataire sont imposées au nom de leur sous-locataire, ou, à défaut, de leur locataire, ou, à défaut, de leur propriétaire dans le cas où ceux-ci sont passibles de la taxe professionnelle (légalisation de la doctrine administrative)

II – L’actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d’application de l’article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

- Champ d'application de l'abus de droit en matière fiscale
 - Impôt sur le bénéfice ou sur le revenu
 - Taxes sur le chiffre d'affaires
 - Droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière
 - Impôt sur la fortune
- Extension à la taxe professionnelle à compter de l'imposition relative à 2004

II - 7 TVA A TAUX REDUIT SUR CERTAINS TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX A USAGE LOCATIF

II – L'actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d'application de l'article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

II - 7 TVA A TAUX REDUIT SUR CERTAINS TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS SOCIAUX A USAGE LOCATIF



- L'article 24 de la LdF de 2004 a étendu le bénéfice de la soumission directe au taux réduit de la TVA de certains travaux d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans aux logements sociaux à usage locatif.
- Demeurent soumis au taux réduit de manière indirecte par le mécanisme de la livraison à soi-même, les travaux exclus des conditions requises soit notamment les travaux portant sur des logements achevés depuis moins de deux ans, sur les espaces verts, les dépenses de gros entretien et les travaux effectués en régie par le propriétaire .

II - 8 TVA SUR CESSION DE TERRAIN A BATIR PAR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES

II – L'actualité fiscale des SEM

II – 1 : Extension du champ d'application de l'article 207 I.4è du CGI

II – 2 : Réforme de la fiscalité des distributions

II – 3 : Report en avant des déficits

II – 4 : Possibilité de remise gracieuse des intérêts de retard

II – 5 : Taxe professionnelle des entreprises sous-traitantes

II – 6 : Taxe professionnelle et abus de droit

II – 7 : TVA à taux réduit sur certains travaux dans les logements sociaux à usage locatif

II – 8 : TVA sur cession de terrains à bâtir par les Collectivités Territoriales

- L'article 257, 7° -1-a du CGI offre la possibilité aux Collectivités Territoriales et à leurs groupements de soumettre sur option les cessions de terrains à bâtir effectués à des particuliers en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation à la TVA sur le prix de vente total.
- Selon la RM Détraigne (Sénat 26 juin 2003 p 2087 n° 6062) les Sociétés d'aménagement d'économie mixte qui envisagent de vendre des terrains viabilisés à des particuliers ne peuvent pas bénéficier de cette option .
- Dans cette situation, la vente de ces terrains sera soumise à la TVA sur la marge en application de l'article 257,6° du CGI.