



CHEUVREUX

Le 07 janvier 2021

NOTE SYNTHETIQUE RELATIVE A L'APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA REFORME DU REGIME DE TVA APPLICABLE AU LLI ISSUE DE L'ARTICLE 50 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2021

L'objet de la présente note synthétique est d'établir les modalités d'application dans le temps des dispositions – en vigueur – issues de l'article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

I. Le droit en vigueur

En application de l'article 1^{er} du Code civil, plusieurs situations doivent être distinguées concernant l'entrée en vigueur de dispositions législatives :

- Les dispositions législatives ne prévoyant pas de dispositions spécifiques quant à leur entrée en vigueur entrent en vigueur le lendemain de la publication de la loi, soit en l'espèce le 31 décembre 2020¹. C'est le cas pour les modifications impactant :
 - ✓ l'article 278 sexies,
 - ✓ l'article 279-0 bis A,
 - ✓ l'article 284
 - ✓ et, enfin l'article 1384-0 A du Code général des impôts (CGI).

En application de ces principes, la nouvelle rédaction de l'article 279-0 bis A du CGI, ne faisant plus état d'un agrément préalable, ainsi que les modifications législatives de coordination aux autres articles, sont en vigueur depuis le 31 décembre 2020. Ces dispositions sont donc opérantes pour les situations qu'elles concernent (voir II.).

- Les dispositions législatives prévoyant des mesures d'application entrent en vigueur à la date d'entrée en vigueur desdites mesures d'application (cas du décret d'application). Pour ce qui nous intéresse, il s'agit de :
 - ✓ la procédure d'information de l'administration, remplaçant la procédure d'agrément, prévue à l'article L.302-16-1 nouveau du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
 - ✓ les sanctions en cas de non-respect de la procédure d'information de l'administration ainsi mise en place, prévues à l'article L.302-16-2 nouveau du CCH.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application. Dans l'attente de telles mesures d'application, ces dispositions sont donc en principe inopérantes.

II. L'application de la loi dans le temps

Une fois défini le droit en vigueur à date, il convient de déterminer à quelles situations il est susceptible de s'appliquer.

¹ La loi de finances pour 2021 est datée du 29 décembre 2020. Elle a été publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2020.

Aux termes de l'article 2 du Code civil, « *La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif.* » En vertu de ce principe, une loi nouvelle ne peut pas être appliquée à la constitution et à l'exécution de situations juridiques antérieures à son entrée en vigueur, sauf si cela a été explicitement prévu par le législateur ce qui n'est pas le cas ici.

Au contraire, l'article 50 de la loi de finances pour 2021 limite les situations postérieures à l'entrée en vigueur de la loi auxquelles les dispositions nouvelles sont susceptibles de s'appliquer en précisant que « *Les I et II du présent article s'appliquent aux livraisons de logements réalisées à compter du 1er janvier 2021 intervenant dans le cadre d'opérations de construction ou de transformation n'ayant pas fait l'objet d'un agrément conformément à l'article 279-0 bis A du code général des impôts, dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2021.* »

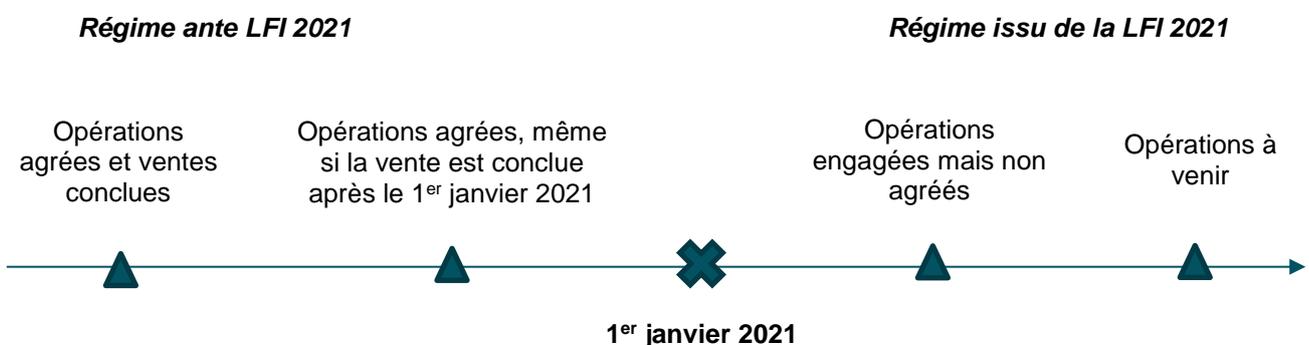
Une double condition est donc posée pour pouvoir bénéficier des dispositions nouvelles : (1) que la livraison² des logements interviennent à compter du 1^{er} janvier 2021, et (2) qu'elle intervienne dans le cadre d'une opération n'ayant pas fait l'objet d'un agrément conformément au droit antérieur.

Il a été porté à notre connaissance que les services de la DHUP considèrent que les opérations agréées LLI avant le 1^{er} janvier 2021 sont explicitement exclues du champ des nouvelles dispositions, y compris celles relatives à l'obligation d'information de l'administration, tandis que les autres opérations pourront bénéficier du droit nouveau. Ils nous informent également avoir donné consigne aux services déconcentrés de ne plus octroyer de décision après le 31 décembre 2020.

Ainsi, en application de ces principes, il est clair que :

- ❑ les opérations agréées et pour lesquelles l'acquisition est intervenue avant le 1^{er} janvier 2021 demeurent régies par le droit antérieur. La loi nouvelle ne remet pas en cause les cessions déjà passées ;
- ❑ les opérations agréées et pour lesquelles l'acquisition doit intervenir postérieurement au 1^{er} janvier 2021 restent régies par le droit antérieur ;
- ❑ les opérations engagées (avec contrat de réservation ou promesse de vente, le cas échéant) avant le 1^{er} janvier 2021 pour lesquelles les demandes d'agrément n'ont pas été effectuées sont régies par le droit nouveau ;
- ❑ les opérations nouvelles à venir à compter du 1^{er} janvier 2021 sont régies par le droit nouveau.

La situation peut être schématiquement résumée comme suit :



² Par livraison, on entend le transfert du pouvoir de disposer de l'immeuble comme un propriétaire, ce qui conduit à y comprendre aussi bien les ventes ou cessions, que les apports en société, les expropriations ou les échanges.

Trois situations sont plus délicates :

- ❑ les opérations pour lesquelles l'administration a refusé de délivrer un agrément avant le 1^{er} janvier 2021. Ces opérations pourront, à notre sens, bénéficier du droit nouveau seulement (i) en cas de novation (dans les conditions de l'opération ou liée à LFI 2021) permettant l'éligibilité à la TVA à 10% si le refus était lié au non-respect d'une des conditions et (ii) si l'agrément a été refusé pour des raisons arbitraires.
- ❑ les opérations non agréées pour lesquelles une demande d'agrément déposée avant le 1^{er} janvier 2021 est en cours d'instruction, et les opérations agréées pour lesquelles une demande de « réagrément LI » déposée avant le 1^{er} janvier 2021 est en cours d'instruction. En application des principes de l'article 2 du Code civil, ces situations demeurent régis par le droit ancien. L'administration doit donc, en principe, délivrer un agrément, transférer l'agrément ou émettre un nouvel agrément sur la base de l'ancien article 279-0 bis A du CGI. Il est toutefois clair, au vu des instructions données par le ministère aux services déconcentrés, que l'administration ne délivrera plus d'agrément. Aussi, pour ces situations relevant du droit ancien, mais pour lesquelles l'administration ne fera plus droit aux demandes d'agrément, il convient de se sécuriser en demandant un écrit précisant expressément cette position (ou à tout le moins justifier des meilleurs efforts à l'effet d'obtenir un tel écrit) ;
- ❑ les opérations agréées sous l'empire de la loi antérieure et pour lesquelles une demande de « réagrément LI » devrait être effectuée postérieurement au 1^{er} janvier 2021. Etant agréées, ces opérations devraient en principe être soumises au droit ancien. Aussi, il serait nécessaire d'introduire une demande de « réagrément » quand bien même (i) cette demande interviendrait postérieurement au 1^{er} janvier 2021 et (ii) l'administration n'y ferait pas droit. Un écrit dans ce sens de la part de l'administration permettra de sécuriser l'opération (ou à tout le moins justifier des meilleurs efforts à l'effet d'obtenir un tel écrit).

En conclusion :

		Droit ancien	Droit nouveau
Opérations agréées et ventes conclues avant le 1 ^{er} janvier 2021		X	
Opérations agréées avant le 1 ^{er} janvier 2021 et ventes conclues postérieurement au 1 ^{er} janvier 2021		X	
Opérations engagées (avec, le cas échéant, contrat de réservation ou promesse) avant le 1 ^{er} janvier 2021 mais non agréées			X
Opérations à venir après le 1 ^{er} janvier 2021			X
Situations particulières	<i>Opérations pour lesquelles un refus d'agrément a été octroyé</i>		X ³
	<i>Opérations pour lesquelles un agrément est en cours d'instruction</i>	X	
	<i>Opérations pour lesquelles un « réagrément » est en cours d'instruction</i>	X	
	<i>Opérations pour lesquelles une procédure de « réagrément » doit être engagée</i>	X	

³ Seulement (i) en cas de novation dans les conditions de l'opération permettant l'éligibilité à la TVA à 10% si le refus était lié au non-respect d'une des conditions et (ii) si l'agrément a été refusé pour des raisons arbitraires.