



TVA : L'HALLALI SUR LE LLI !

Bercy veut-il en finir avec le logement locatif intermédiaire (« LLI ») ? C'est la question qu'il est permis de se poser à la lecture d'un projet de BOFiP récemment mis en consultation, dans le cadre d'une réforme du régime TVA du LLI.

Pour rappel, le LLI désigne des logements neufs destinés à la location à des ménages aux revenus trop élevés pour accéder au logement social, mais trop modestes pour se loger dans le parc privé à prix de marché. Le LLI vise ainsi à répondre aux besoins de la classe moyenne, notamment dans les zones tendues. Un des leviers majeurs pour rendre ces opérations économiquement viables est l'application d'un taux réduit de TVA à 10 % sur les livraisons de ces logements.

Or, Bercy vient de publier une nouvelle version de son BOFiP ([BOI-TVA-IMM-30](#)) précisant les conditions d'accès au taux de TVA à 10 % sur les livraisons de LLI. Les modifications proposées apparaissent très défavorables au secteur : elles resserrent considérablement les critères d'éligibilité et menacent la viabilité économique de nombreux projets.

Une consultation est toutefois ouverte sur cette nouvelle version afin que les acteurs du marché puissent solliciter des ajustements s'ils le souhaitent.

Nous avons soulevé, avec l'aide de nos clients, trois principales difficultés sur ces nouveaux commentaires :

- ⇒ **Sur le ratio de mixité** : pour bénéficier du taux de 10% sur les livraisons de LLI, ces logements doivent être situés sur le territoire d'une commune comptant déjà plus de 25% de logements locatifs sociaux (« LLS ») ou être intégrés dans un ensemble immobilier comptant plus de 25% de LLS. Les nouveaux commentaires ont modifié la règle de calcul. En effet, l'ancienne version du BOI prévoyait que le numérateur de ce ratio devait prendre en compte les LLS, et le dénominateur les LLS et les LLI. Étaient donc exclus du dénominateur du ratio, les logements autres que LLS et LLI. Or, la version du BOI actuellement en discussion, précise que le dénominateur doit prendre en compte l'ensemble des logements de l'ensemble immobilier (et non les seuls LLS et LLI), ce qui aboutirait à restreindre l'éligibilité du dispositif.
- ⇒ **Sur la notion d'ensemble immobilier** (pour le respect de la condition de mixité visée supra) : la nouvelle définition a le mérite d'être plus simple que la précédente : elle ne fait plus référence à un quelconque délai pour satisfaire à la condition de mixité en présence d'un ensemble immobilier. Toutefois, le périmètre à prendre en compte pour vérifier l'éligibilité mériterait d'être clarifié. En effet, les nouveaux commentaires prévoient que les « LLS préexistants » ne doivent pas être pris en compte pour la détermination du seuil de 25% dans le cas d'un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments.
- ⇒ **Sur le délai à respecter avant de procéder à la cession de LLI** : pour rappel, lorsque le preneur cesse de louer tout ou partie des logements dans les conditions du LLI dans les 20 ans du fait générateur, il est tenu au reversement d'un complément de TVA sauf si cela résulte de la cession des logements à compter de la 11e année jusqu'à la 16e année qui suit le fait générateur pour moins de 50% des logements LLI ; et sans limite du nombre de logements cédés au-delà de cette date butoir.

La nouveauté du BOI concerne cette « **date butoir** » :

- Avant, la limitation de 50% s'appliquait jusqu'à la 16e année, et dès le premier jour de la 16e année, il n'y avait plus de restriction.
- Désormais, la période de restriction inclut la 16e année, et la possibilité de céder plus de 50 % commence à compter du premier jour de la 17e année.

Notre équipe Fiscalité Immobilière envisage de déposer des propositions de modifications à la DLF sur ces différents sujets dans le cadre de la consultation publique en cours, jusqu'au 30 juin 2025. Si vous souhaitez échanger sur les différents points soulevés et/ou nous suggérer d'autres modifications, n'hésitez pas à nous contacter.