



Ministère du travail, des relations sociales et de la solidarité  
Ministère du logement et de la ville

Direction générale de l'action sociale  
Sous-Direction des institutions,  
des affaires juridiques et financières  
Bureau 5D  
Personne chargée du dossier :  
Catherine Picard  
Tél. : 01 40 56 85 93 Fax : 01 40 56 87 24  
[catherine.picard@sante.gouv.fr](mailto:catherine.picard@sante.gouv.fr)  
n°mercure : 458 /D/07

Le ministre du travail,  
des relations sociales et de la  
solidarité  
Le ministre du logement  
et de la ville

à

Messieurs les préfets de région  
(pour information)  
Mesdames et Messieurs  
les Préfets de département  
Directions départementales des  
affaires sanitaires et sociales  
(pour exécution)

Monsieur le Directeur  
de la caisse nationale de  
solidarité pour l'autonomie (pour  
information)

INSTRUCTION N°DGAS/SD5D/2008/69 du 25 février 2008 relative à la mise en œuvre du  
taux réduit de TVA à 5,5% pour certaines activités des établissements sociaux et médico-  
sociaux

Date d'application : entrée en vigueur de l'article 45 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007  
instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la  
cohésion sociale

NOR : MTSA0830117J

Classement thématique : établissements sociaux et médico-sociaux

**Résumé** : modalités d'application de l'article 45 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007  
instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la  
cohésion sociale, aux établissements hébergeant des personnes âgées ou des personnes  
handicapées adultes

**Textes en vigueur** : loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement  
opposable

**Mots-clés**: action sociale et médico-sociale-activité-investissement-fiscalité

**Annexe 1** : modèle de convention

L'article 278 sexies combiné à l'article 257 du CGI (modifié par l'article 45 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale) prévoit l'application du taux réduit de TVA de 5,5% à certains opérations portant sur des locaux des catégories d'établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF). Il s'agit des établissements agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, qui accueillent des personnes adultes handicapées ou des personnes âgées ; conformément à la loi, les établissements pour personnes âgées doivent remplir les critères d'éligibilité au prêt locatif social (PLS) prévu à l'article R.331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Les locaux des catégories susdites doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département.

La présente instruction a pour objet de vous préciser les circonstances du recours à ce taux réduit eu égard aux dispositions d'accès au prêt locatif social (PLS), le champ d'application de l'article 45 précité, les conditions pratiques de recours à ce taux et les termes de la convention au moyen d'un modèle type ci-annexé.

Les commentaires de la présente instruction n'ont pas pour objet de se substituer aux précisions apportées dans l'instruction qui sera publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) par la Direction générale des impôts (DGI)

## I Le recours à ce taux réduit

1-1 Je vous invite à engager les gestionnaires des établissements cités au point 2-1, à l'exception des maisons d'accueil spécialisé, à recourir dès la conception du projet de travaux et ce, de manière prioritaire, aux agréments PLS. Ce prêt permet, outre l'obtention d'un taux réduit de TVA, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans et le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) pour les résidents. Il est donc plus favorable que les dispositions issues de l'article 45 qui ne prévoient qu'un taux de TVA réduit.

Le bénéfice de cet article 45 qui ajoute au dispositif d'aides à la pierre, contribuant pour la personne hébergée dans le secteur social et médico-social à la diminution du reste à charge lorsqu'il existe, ne doit s'envisager que dans l'hypothèse où les opérations ne sont pas éligibles au PLS. Il en est ainsi des MAS dont le mode de financement (participation des résidents et de l'assurance-maladie) ne permet pas le versement de l'APL et par voie de conséquence, l'éligibilité au PLS.

A titre exceptionnel, cette mesure fiscale peut être aussi sollicitée lorsque les agréments PLS se révèlent en nombre insuffisant sur un département.

1-2 Le dispositif du PLS ne se confond pas avec l'avantage de la TVA à taux réduit institué à l'article 45 de la loi DALO. Ce dernier constitue un allègement fiscal détaché du dispositif du PLS. Il en est de même de la convention conclue dans le cadre de la mise en œuvre de ce taux réduit. Elle constitue une convention de fonctionnement versée au dossier permettant l'application du taux réduit de TVA.

Les conditions et critères suivants seront appréciés par les services de la DDASS et ceux de la direction des services fiscaux pour leur domaine respectif de compétences.

## II Champ d'application

2-1 L'ensemble de ces dispositions est dédié à l'aide aux investissements pour le développement du logement. Aussi sont éligibles au taux de TVA réduit à 5,5% les établissements pour adultes assurant un hébergement de jour et de nuit permanent ou temporaire.

Soit,

-pour les adultes handicapés : les maisons d'accueil spécialisées, les foyers d'accueil médicalisé, les foyers de vie ou foyers occupationnels, les foyers d'hébergement, de droit public ou de droit privé géré par des associations

-pour les personnes âgées : les établissements d'hébergement pour personnes âgées, les EHPAD, les USLD, les logements foyers, les petites unités de vie, les unités pour personnes désorientées, de droit public ou de droit privé géré par des associations.

2-2 La TVA au taux réduit s'applique aux ventes et apport de locaux, et aux livraisons à soi même de ces mêmes locaux ainsi qu'aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien de locaux, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage (2, 3 septies et 4 du I de l'article 278 sexies CGI).

III L'éligibilité au prêt PLS (articles R.331-1 et suivants du CCH) est exigée, pour l'application du taux réduit de TVA, pour les seules opérations intéressant les établissements pour personnes âgées. Les critères à respecter sont :

3-1 les personnes hébergées par ces établissements doivent conformément à l'article 257 du CGI remplir le critère prévu à l'article R.331-12 du CCH aux termes duquel : « Les subventions ou prêts prévus à l'article R.331-1 sont attribués pour des logements destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances ».

Ces plafonds de ressources sont publiés chaque année par voie de circulaire par le ministère du Logement.

3-2 les locaux ne peuvent faire l'objet d'aucune des dénaturations prévues à l'article R 331-4 du CCH.

3-3 au nombre des critères d'éligibilité figure pour les locaux construits une exigence minimum de qualité Les logements acquis ou améliorés doivent respecter des normes minimales d'habitabilité fixée par arrêté du 10 juin 1996 (art. R 331-8/ CCH)

## IV les modalités pratiques d'application de la mesure

4-1 En application des articles précités du CGI, la taxe sur la valeur ajoutée sera in fine perçue au taux réduit, dans les conditions prévues par l'instruction fiscale, pour la livraison à soi même des opérations de construction d'une part, ou d'aménagement, d'amélioration ou de transformation ou d'entretien d'autre part. Il en résulte que la facturation de ces opérations devra être faite sur la base du taux normal sans application immédiate du taux réduit.

4-2 En revanche, les ventes ou apports en locaux sont directement imposables au taux réduit.

La convention est conclue entre les parties avant la réalisation des travaux ou au plus tard à la date de la vente ou apport.

Le directeur général de l'action sociale

*Signé*

Jean-Jacques TREGOAT

## ANNEXE N°1

### Modèle de convention



PREFECTURE DE LA

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES**

<b>Convention relative à l'application de l'article 45 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007</b>
--

**VU** le code de l'action sociale et des familles, notamment les 6° et 7° du I de l'article L.312-1 ;

**VU** le code général des impôts, notamment les articles 257 et 278 sexies;

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R.331-1 à R 331-12 ;

**VU** la loi n° 2007-290 du 05 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et notamment son article 45 ;

**VU** la circulaire ministérielle du 06 avril 2007 relative à la campagne budgétaire pour l'année 2007 dans les établissements et services médico-sociaux et sanitaires accueillant des personnes âgées et des personnes handicapées, notamment le sous-titre 2 du titre III et les paragraphes 3, 4, 5 et 6 du titre III de l'annexe 5 ;

**VU** la circulaire n° 2007-37 UHC/IUH2 du 16 mai 2007 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2007 ;

**VU** l'arrêté du 10 juin 1996 modifié relatif à la majoration de l'assiette de subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles;

**VU** l'arrêté préfectoral du XXX autorisant l'extension/la création de XXX, gérée par le XXX par transformation des lits de XXX et la transformation en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (*selon la structure PA/PH*) ;

**VU** l'arrêté conjoint du Préfet ..... et du Président du Conseil Général ..... autorisant [ l'extension de la capacité d'accueil OU la création ] de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes géré XXX fixée à XXX lits d'hébergement [ et XXX places d'accueil de jour spécialisé ] (*selon la structure PA/PH*) ;

**VU** les statuts juridiques de l'organisme gestionnaire, modifiés le XXX ;

**CONSIDERANT** la demande du propriétaire ou du gestionnaire de l'établissement en date du XXX ;

**CONSIDERANT** la délibération du Conseil d'Administration en date du XXX autorisant le représentant de l'établissement à agir à ce titre ;

**CONSIDERANT** que l'établissement héberge de manière permanente OU temporaire des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes.

**CONSIDERANT** que l'opération destinée à l'hébergement de personnes âgées respecte les règles minimales d'habitabilité définies par l'arrêté du 10 juin 1996<sup>1</sup> du ministère du Logement,

**CONSIDERANT** que l'établissement s'engage à accueillir des personnes âgées remplissant les conditions de ressources fixées à l'article R 331-12 du Code la construction et de l'habitation (ces plafonds sont publiés chaque année par voie de circulaire).

La présente convention est conclue entre :

- **L'ETAT, représenté par le Préfet .....**

désigné par le terme "l'administration"

*D'une part,*

**ET :**

- **Nom association/établissement,**

de XXX,  
représenté(e) par Monsieur/Madame XXX, Directeur(trice) ou par son/sa Président(e)  
Monsieur/Madame XXX,  
désigné par le terme "l'Organisme"

*D'autre part,*

✍

Il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE I - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue en vue de permettre l'étude du droit au taux réduit de T.V.A pour les opérations...adapter selon le cas

de vente, apports ou de livraisons à soi-même de locaux d'établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF), agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, lorsqu'ils accueillent des personnes

---

<sup>1</sup> Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif

handicapées ou, lorsqu'ils accueillent des personnes âgées s'ils remplissent les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), et qui font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département ou livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur ces mêmes locaux].soit :

Exemples :

- Reconstruction de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes dont le maître d'ouvrage est le XXX.
  - Construction ou aménagement en vue d'adapter aux normes actuelles ou actions de modernisation applicable au programme de l'établissement pour personnes handicapées dont le maître d'ouvrage est le XXX.
- (selon la structure)

Statut :

Adresse :

Identification : N° Finess de l'établissement médico-social :

N° Finess de l'entité juridique :

## **ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION**

La présente convention s'applique aux travaux dénommés à l'article 1 dont les bâtiments sont implantés sis :

- XXX.

Les locaux ont une surface utile de XX m<sup>2</sup> [espace hébergement ] et comportent :

	Nombre	Surface utile / chambre
Chambres individuelles		
Chambres à 2 lits		
Nombre de places		-----

(pour un dispositif d'hébergement de XXX places – selon structure PH)

La surface utile totale comprenant les espaces communs est de XX m<sup>2</sup>.

Le coût de l'opération prévisionnel est de XX € hors taxe.

## **ARTICLE 3 – DURÉE DE L'OPÉRATION**

Les travaux se dérouleront sur la période du XXX au XXX.

## **ARTICLE 4 – CONTRÔLE ADMINISTRATIF**

Afin de permettre à l'administration d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, l'organisme est tenu de fournir aux services de l'Etat ayant compétence en la matière toutes les informations et tous les documents nécessaires.

## **ARTICLE 5 - MODIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION**

La présente convention est susceptible de modification par voie d'avenant en vertu des dispositions inter ministérielles (à préciser).

A

le

**Le Préfet de la**

**Le Représentant de l'établissement/association**