

Note sur la demande d'avance de trésorerie Concernant l'EHPAD Béthanie dans le cadre de la Livraison à soi-même (LASM)

Cf document ANAP ci-joint.

Ce que dit la loi sur la livraison de locaux à soi-même

« La livraison à soi-même est l'opération par laquelle une personne obtient, avec ou sans le concours de tiers, un bien meuble ou immeuble ou une prestation de services à partir de biens, d'éléments ou de moyens lui appartenant. La livraison à soi-même d'un immeuble affecté aux besoins de l'assujetti peut résulter d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur un immeuble existant qui ont consisté en une surélévation ou qui l'ont rendu à l'état neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts. »

Doctrine fiscale BOI-TVA-IMM-10-20-20

Point financier sur l'opération de travaux et de réhabilitation de l'EHPAD Béthanie :

- Coût Total de l'opération (base de l'amortissement) = 7 220 672 € HT
- Financement

Emprunt PLS	2 498 800 €
Emprunt 1	1 224 700 €
<u>Emprunt 2</u>	<u>600 000 €</u>
Total emprunts	4 323 500 €
Autofinancement :	2 897 172 €

Concernant la TVA :

- ✓ Une convention en date du 24/03/2021 a été signée avec le Préfet de la Vendée permettant l'octroi d'un prêt locatif social ainsi qu'un taux de TVA réduit à 5.50 % sur les dépenses.
- ✓ Depuis le 1er juillet 2021, l'EHPAD BETHANIE s'est fait rembourser la TVA à 20 % par le biais de déclaration de TVA trimestrielle CA3 pour toutes dépenses liées à la construction.

Détail des montants de dépenses HT :

- 2 ^{ème} semestre 2021 :	1 705 165.70 €	- 1 ^{er} trimestre 2023 :	226 951.70 €
- 1 ^{er} trimestre 2022 :	2 548 949,78 €	- 2 ^{ème} trimestre 2023 :	303 376.32 €
- 2 ^{ème} trimestre 2022 :	976 200,29 €	- 3 ^{ème} trimestre 2023 :	7 623.97 €
- 3 ^{ème} trimestre 2022 :	506 486.36 €	- 4 ^{ème} trimestre 2023 :	54 484.15 €
- 4 ^{ème} trimestre 2022 :	572 287.87 €	- 1 ^{er} trimestre 2024 :	48 941.01 €

- Montant total des dépenses HT des travaux assujettis : 6 950 467 €

Soit un écart de 270 205 € correspondant aux études initiales d'avant-projet non intégrées aux déclarations de TVA, ainsi que l'équipement de la cuisine.

- Reversement TVA à 5.50 % : 6 950 467.15 € x 5.50 % = 382 276 €

L'EHPAD Béthanie doit donc procéder à ce règlement de TVA à 5,5% dans le cadre de la livraison à soi-même.

Une fois cette opération de LASM clôturée, les services du FCTVA (Fonds de compensation de la TVA) de la préfecture seront sollicités afin de récupérer la TVA payée.

Suite à un échange téléphonique, le FCTVA dans le cadre de la LASM est versé prioritairement (délai de 2-3 mois).

Le taux de compensation forfaitaire fixé par l'article L. 1615-6 du CGCT est de 16,404 % pour les dépenses éligibles réalisées à compter du 1er janvier 2015, taux unique concernant l'opération des travaux.

FCTVA attendue : 1 140 154 €

Soit une différence en faveur de l'EHPAD Béthanie : 757 878 €

Capacité de couverture au 24/01/2025 : 171 732 €

(A pointer au 03/02/2025 pour intégration des dotations financières mensuelles)