

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

**8 A-4-07**

**N° 128 du 6 DÉCEMBRE 2007**

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA). TAUX APPLICABLE AUX VENTES ET LIVRAISONS A SOI-MÊME DE LOGEMENTS SITUÉS DANS LES ZONES FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION DE RENOVATION URBAINE.

(CGI, article 278 sexies)

NOR : ECE L 30017 J

**Bureau D 2**

## P R E S E N T A T I O N

L'article 28 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257 du code général des impôts (CGI), à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

La présente instruction commente cette mesure.

•

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE</b>	<b>2</b>
<b>Section 1 : Situation des immeubles concernés</b>	<b>3</b>
<b>Section 2 : Destination des immeubles concernés</b>	<b>10</b>
Sous-section 1 : Immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition des ressources	11
Sous-section 2 : Usage de résidence principale	14
<b>Section 3 : Opérations concernées</b>	<b>17</b>
Sous-section 1 : Ventes	18
<b>A. ASSIETTE</b>	<b>20</b>
<b>B. FAIT GÉNÉRATEUR ET EXIGIBILITÉ</b>	<b>21</b>
Sous-section 2 : Livraisons à soi-même	23
<b>A. ASSIETTE</b>	<b>25</b>
<b>B. FAIT GÉNÉRATEUR ET EXIGIBILITÉ</b>	<b>28</b>
<b>C. MODALITÉS DÉCLARATIVES</b>	<b>31</b>
1. Délai de souscription des déclarations de livraison à soi-même	32
2. Imprimés à utiliser	34
<b>a) Déclaration provisoire de livraison à soi-même</b>	<b>34</b>
<b>b) Déclaration définitive de livraison à soi-même</b>	<b>35</b>
• Déclaration proprement dite	35
• Relevé des taxes déductibles et décompte du prix de revient	36

---

3. Lieu de déclaration	41
<b>D. DROIT À DÉDUCTION</b>	<b>42</b>
CHAPITRE 2 : TAUX	46
CHAPITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR	49

---

## INTRODUCTION

1. Le 6 de l'article 278 sexies du CGI créé par l'article 28 de la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement (publiée au JORF du 16 juillet 2006) prévoit que la TVA est perçue au taux réduit pour les opérations de ventes et de livraison à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257 du CGI, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L.441-1 du CCH et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

### CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE

2. Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions fixées au 6 de l'article 278 sexies du CGI, relèvent du taux réduit d'une part les ventes d'immeubles qui entrent dans le champ d'application du b du 1 du 7° de l'article 257 du CGI, d'autre part les livraisons à soi-même d'immeubles au sens du c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI.

A cet égard, il est rappelé que :

- les acquisitions de terrains à bâtir par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation sont exclues du champ d'application du 7° de l'article 257 du CGI (CGI, article 257, 7°, 1, a, 3<sup>ème</sup> alinéa) ;

- les opérations portant sur des immeubles qui sont achevés depuis plus de cinq ans ou qui, dans les cinq ans de leur achèvement, ont déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens, ne sont pas soumises à la TVA (CGI, article 257, 7°, 2).

#### Section 1 : Situation des immeubles concernés

3. Les immeubles doivent être situés soit dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, soit à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

4. Les conventions en cause sont celles qui sont passées par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) avec les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et les organismes publics et privés conduisant des opérations concourant à la rénovation urbaine à qui elle accorde son concours financier dans le cadre de sa mission de contribution à la réalisation du programme national de rénovation urbaine.

5. L'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 déjà citée précise que ces quartiers sont ceux qui sont classés en zone urbaine sensible (ZUS<sup>1</sup>) et, à titre exceptionnel, des quartiers présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (ces derniers sont communément appelés « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre l'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 »)<sup>2</sup>.

6. Ces quartiers (ZUS et « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre l'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 ») sont ceux délimités par un trait de couleur sur les plans au 1/25 000 consultables à la délégation interministérielle à la ville, 194, avenue du Président Wilson 93217 Saint-Denis La Plaine, ou sur les sites internet <http://i.ville.gouv.fr>. Les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine sont consultables sur le site internet de l'ANRU, <http://www.anru.fr>.

7. Il est nécessaire pour que l'opération soit soumise au taux réduit que le bâti soit situé à l'intérieur des quartiers faisant l'objet d'une convention signée visée au 4., c'est-à-dire dans les limites du périmètre des ZUS et/ou des « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre l'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 » concernés (tels que définis dans la convention ou dans l'annexe à celle-ci) ou entièrement situé à moins de 500 mètres de ces limites (lorsque ces dernières sont constituées par des voies existantes, il convient de prendre en compte le côté de la voie jouxtant la ZUS comme point de départ des 500 mètres).

---

<sup>1</sup> La liste des ZUS est fixée par le décret n°96-1156 du 26 décembre 1996 modifié.

<sup>2</sup> Ces quartiers peuvent être adossés à une ZUS.

8. Dans le cas de ventes d'appartements d'immeubles collectifs, la situation de certaines parties communes hors, pour partie ou entièrement, de ce périmètre (aire de stationnement, espaces verts) n'est pas de nature à remettre en cause l'éligibilité du logement au dispositif. Il en va de même des dépendances bâties (emplacement de parkings en sous-sol, garages, boxes) situées hors de ce même périmètre étant toutefois précisé que ces dernières sont alors non éligibles au taux réduit. Ces mêmes dépendances bâties sont en revanche éligibles au taux réduit si leur vente ou leur construction sont concomitantes à la vente ou à la construction du logement éligible et si elles sont entièrement situées dans ce périmètre.

9. Afin de s'assurer que la condition relative au lieu de situation de l'immeuble est effectivement satisfaite, les opérateurs peuvent interroger le service des impôts territorialement compétent. Pour le bénéfice du taux réduit, il doit être précisé dans l'acte que le logement est situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situé à une distance de moins de 500 mètres de la limite d'un tel quartier.

## **Section 2 : Destination des immeubles concernés**

10. Seuls les immeubles acquis à usage de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L.441-1 du CCH sont éligibles au taux réduit.

### Sous-section 1 : Immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition des ressources

11. Les ressources des personnes physiques ne doivent pas excéder 130 % du plafond servant de référence à la délivrance du prêt locatif à usage social prévu à l'article L.441-1 du CCH (sans qu'un tel prêt soit à solliciter pour les opérations en cause). Ce plafond est déterminé et révisé, conformément à l'article R.441-1 du code déjà cité pris en application de l'article L.411-1, par l'arrêté du 29 juillet 1987, chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance (la révision annuelle de ce plafond fait l'objet d'une circulaire du ministère en charge du logement). Il varie en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que de la région d'implantation du logement.

12. Le montant total des ressources à prendre en compte à la date de l'acte de vente, en cas de mutation, ou à la date de l'achèvement, en cas de livraison à soi-même, est égal à la somme des revenus qu'aurait à prendre en considération, pour la conclusion du bail, un bailleur ayant bénéficié d'un prêt locatif à usage social sollicité pour une telle construction.

13. Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, à cette condition de ressources.

### Sous-section 2 : Usage de résidence principale

14. Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente, en cas de mutation, ou lors de la souscription du dépôt de la déclaration d'achèvement, en cas de livraison à soi-même, que le logement est acquis pour un usage de résidence principale.

15. Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'acquéreur et l'ensemble des personnes qui composent le ménage occupant le logement et qui constitue leur résidence habituelle et effective.

16. Cette condition exclut ainsi notamment du bénéfice du taux réduit les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

## **Section 3 : Opérations concernées**

17. Sont concernées par l'application du taux réduit les opérations suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions visées aux 3. à 16. ci-dessus.

#### Sous-section 1 : Ventes

18. Sont concernées les mutations à titre onéreux d'immeubles bâtis neufs, qu'ils soient cédés en état futur d'achèvement ou après complet achèvement dès lors qu'elles sont placées dans le champ de la TVA.

19. Est également concernée la première revente intervenant dans les cinq ans de l'achèvement de l'immeuble bâti.

##### A. ASSIETTE

20. L'assiette de la taxe est déterminée dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire par le prix de cession augmenté des charges qui s'y ajoutent à l'exclusion de la TVA elle-même (CGI, article 266, 2.,b.).

##### B. FAIT GENERATEUR ET EXIGIBILITE

21. Le fait générateur de l'imposition à la TVA de la vente se produit à la date de l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, au moment du transfert de propriété (CGI, article 269, 1, c).

22. Conformément aux dispositions du a du 2 de l'article 269 du CGI, la taxe est exigible au moment du fait générateur.

#### Sous-section 2 : Livraisons à soi-même

23. Sont concernées les livraisons à soi-même d'immeubles au sens du c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI c'est-à-dire, pour le bénéfice de cette mesure, les cas où la personne physique propriétaire du terrain fait édifier sur celui-ci un immeuble d'habitation ou rend à l'état neuf son logement existant au sens des deuxième à sixième alinéas du c du 1 du 7° de l'article 257.

24. L'application de ce dispositif répond aux principes suivants :

- les travaux de construction d'un immeuble neuf ou les travaux portant sur un immeuble existant concourant à la production d'un immeuble neuf demeurent soumis au taux normal (prestations de bureaux d'études, honoraires d'architectes, travaux immobiliers, etc.) ;

- l'imposition à la TVA au taux réduit de la livraison à soi-même du logement répondant aux critères mentionnés aux 3. à 16. permet de déduire cette taxe ayant grevé les opérations d'amont soumises au taux normal ;

- le propriétaire supporte ainsi au final une charge de TVA au taux réduit.

##### A. ASSIETTE

25. La taxe exigible afférente à la livraison à soi-même s'applique au prix de revient total déterminé hors taxe sur la valeur ajoutée de la construction du logement qui comprend notamment<sup>3</sup> :

- le coût des travaux facturés par les entrepreneurs dans le cadre de contrats d'entreprises ;
- le prix d'achat des matériaux ;
- les honoraires des architectes, géomètres, maîtres d'œuvre, métreurs, etc ;
- les frais financiers engagés pour la construction ;
- les frais généraux.

---

<sup>3</sup> Cf. doctrine administrative de base (DB) 8 A 1212 concernant l'assiette de la taxe.

26. Toutefois, dès lors que les terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation sont exclus du champ d'application du 7° de l'article 257 du CGI, le coût du terrain ne doit pas être compris dans le prix de revient taxable au titre de la livraison à soi-même<sup>4</sup>.

27. Par ailleurs, sont également exclues de l'assiette de la taxation de la livraison à soi-même les livraisons et prestations de services, quelle qu'en soit la nature, facturées postérieurement à l'achèvement du logement.

## B. FAIT GENERATEUR ET EXIGIBILITE

28. En vertu des dispositions du b du 1 de l'article 269 du CGI, le fait générateur de l'imposition se produit au moment de la livraison de l'immeuble. Celle-ci intervient lors de l'achèvement de l'immeuble et, au plus tard, à la date de délivrance par la mairie du récépissé de la déclaration prévue à l'article \*R. 462-1 et s. du code de l'urbanisme attestant l'achèvement des travaux.

29. Un immeuble est considéré comme achevé lorsque les conditions d'habitabilité sont réunies ou en cas d'occupation, même partielle, des locaux, quel que soit le titre juridique de cette occupation (CGI, ann. II, art. 258).

30. La TVA devient exigible lors de la réalisation du fait générateur (CGI, article 269, 2, a).

## C. MODALITES DECLARATIVES

31. Le redevable de la taxe due à raison de l'imposition à la TVA de la livraison à soi-même est le constructeur (CGI, article 285, 1°), c'est-à-dire la personne physique qui a construit elle-même l'immeuble destiné à son usage de résidence principale ou qui en a confié la construction, pour son compte, à des tiers.

### 1. Délai de souscription des déclarations de livraison à soi-même

32. En application des articles 243 et 244 de l'annexe II au CGI, la déclaration de livraison à soi-même doit être souscrite en deux exemplaires par le constructeur ou la personne ayant fait construire, dans le mois de l'achèvement de l'immeuble et au plus tard dans le mois de la délivrance, par la mairie, du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (cf. 29.).

33. Si, dans le délai qui lui est imparti pour souscrire sa déclaration, le redevable n'est pas en possession des factures, notes de frais ou d'honoraires permettant la liquidation de l'impôt, il doit alors souscrire, avant l'expiration de ce délai, une déclaration provisoire de livraison à soi-même. Par la suite, il devra déposer sa déclaration définitive de livraison à soi-même dans le délai prévu par l'article 1692, 2<sup>ème</sup> alinéa, du CGI, c'est-à-dire, d'une manière générale, dans les douze mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble ou sa première occupation.

### 2. Imprimés à utiliser<sup>5</sup>

#### a) Déclaration provisoire de livraison à soi-même

34. Les déclarations provisoires de livraison à soi-même sont établies sur l'imprimé n° 940. Cet imprimé comporte des renseignements généraux relatifs au déclarant redevable de l'impôt, à l'immeuble construit et l'indication de la date de l'achèvement et de la nature de l'événement dont résulte cet achèvement ainsi que l'engagement de déposer la déclaration définitive de livraison à soi-même et d'acquitter l'impôt dans les délais réglementaires.

<sup>4</sup> La valeur du terrain n'a donc dans tous les cas pas à être portée dans le relevé des taxes déductibles.

<sup>5</sup> Les imprimés mentionnés sont disponibles sur le portail de l'administration fiscale [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

## **b) Déclaration définitive de livraison à soi-même**

- Déclaration proprement dite

**35.** La déclaration définitive de livraison à soi-même est établie sur l'imprimé n° 941. Outre les renseignements identiques prévus pour les déclarations provisoires, cet imprimé permet d'obtenir des informations plus précises quant aux caractéristiques de l'immeuble et de procéder à la liquidation de la TVA. Elle comprend en annexe le relevé des taxes déductibles et le décompte du prix de revient.

- Relevé des taxes déductibles et décompte du prix de revient

**36.** La liquidation de l'impôt exigible sur une livraison à soi-même nécessite la détermination préalable de la base d'imposition et le décompte des taxes déductibles. Ces deux opérations sont effectuées simultanément sur l'imprimé n° 943.

**37.** L'imprimé n° 943 est établi à l'aide des factures, notes de frais ou d'honoraires, etc., dont le montant constitue un élément du prix de revient de l'immeuble considéré, étant précisé que la déduction n'est admise que pour la TVA mentionnée sur ces documents, conformément aux prescriptions de l'article 289 du CGI. Il est donc indispensable pour le particulier constructeur d'exiger la mention des taxes sur les factures et pièces assimilées qui lui sont remis par les entrepreneurs et autres assujettis ayant réalisé les opérations qui ont concouru à la production ou à la livraison de l'immeuble.

**38.** Comme l'imprimé n° 941, l'imprimé n° 943 prévoit l'indication de certains renseignements concernant le souscripteur de la déclaration et l'immeuble construit.

**39.** L'imprimé n° 943 contient, entre autres, un cadre destiné à l'énumération des droits et taxes déductibles. Dans les colonnes 1 à 5 de ce cadre, le dépouillement des factures, notes de frais ou d'honoraires, etc., doit être effectué par entreprise ou par personne intervenue pour l'aménagement du terrain et la construction de l'immeuble. Toutefois, si l'entreprise remet, à l'achèvement des travaux, un mémoire récapitulatif de ses factures, seul ce dernier peut être mentionné, dès lors qu'il comporte les indications nécessaires permettant la déduction des taxes.

**40.** Le prix de revient total, le total des taxes déductibles et la base d'imposition sont reportés sur l'imprimé n° 941.

### 3. Lieu de déclaration

**41.** La déclaration doit être déposée auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble construit (CGI, annexe II, article 244).

## **D. DROIT A DEDUCTION**

**42.** L'imposition de la livraison à soi-même du logement à usage de résidence principale au taux de 5,5 % permet l'exercice du droit à déduction de la TVA au taux normal ayant grevé les dépenses (travaux de construction, etc.) qui concourent à la réalisation des logements (cf. **36. et s.**).

**43.** S'agissant au cas particulier de redevables occasionnels, le droit à déduction n'est opéré qu'au moment de la livraison, en l'occurrence à soi-même, conformément aux dispositions du 2<sup>ème</sup> alinéa du 2 de l'article 271 du CGI. Ainsi, les personnes physiques, assujetties à l'occasion de la livraison à soi-même de leur logement à usage de résidence principale, ne peuvent déduire la TVA ayant grevé le coût de revient de l'immeuble qu'au moment de la livraison imposable qu'elles réalisent.

**44.** Le crédit de TVA résultant de l'écart entre la TVA au taux normal ayant grevé l'aménagement du terrain et la construction d'une part, et la TVA au taux réduit afférent à la livraison à soi-même d'autre part, est remboursable dans les conditions prévues par la DB 13 O 222.

**45.** En revanche, la TVA due par la personne physique au titre de la livraison à soi-même de son logement à usage de résidence principale n'est pas déductible dès lors qu'il n'est pas utilisé pour les besoins d'opérations ouvrant droit à déduction (CGI, art. 271).



## CHAPITRE 2 : TAUX

**46.** Le taux de TVA applicable aux ventes et livraisons à soi-même de logements à usage de résidence principale est le taux de 5,5 % en France continentale et dans les départements de la Corse et de 2,1% dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

**47.** Il est précisé que la taxation au taux réduit des livraisons à soi-même est sans incidence sur le taux applicable aux travaux immobiliers liés à la construction facturés par les prestataires qui demeurent ainsi taxés dans les conditions habituelles, c'est-à-dire soit le taux normal de 19,6 % en France continentale ou de 8,50 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion, soit le taux dérogatoire de 8 % dans les départements de la Corse.

**48.** Bien entendu, les travaux d'amélioration, d'aménagement et d'entretien dans les deux années consécutives à l'achèvement du logement n'ouvrent pas droit à l'application du taux réduit prévu par l'article 279-0 bis du CGI prévu pour les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

## CHAPITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR

**49.** Les présentes dispositions sont applicables aux opérations dont le fait générateur est intervenu à compter du 17 juillet 2006.

La Directrice de la législation fiscale

Marie- Christine LEPETIT