

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 42 DU 5 AVRIL 2012

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

3 C-2-12

INSTRUCTION DU 27 MARS 2012

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA). TAUX RÉDUIT APPLICABLE AUX OPÉRATIONS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ. ACTUALISATION DES CONDITIONS DE RESSOURCES ET DES PLAFONDS DE PRIX DES LOGEMENTS.

(CGI, art. 278 sexies)

NOR : ECE L 12 30009 J

Bureau D 2

La présente instruction actualise les valeurs applicables à compter du 1^{er} janvier 2012 concernant, d'une part, les plafonds de ressources pour les ventes et les livraisons à soi-même de logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine et, d'autre part, les plafonds du prix de vente ou de construction des logements dans le cadre des dispositifs d'accession relevant du taux réduit de la TVA de 7 %.

L'article 13 de la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 a augmenté le taux réduit de la TVA de 5,5 % à 7 %. Les opérations de logement social visées aux I, II et III de l'article 278 sexies du CGI sont soumises au taux réduit de 7 % à compter du 1^{er} janvier 2012, sauf si celles-ci ont été engagées avant cette date selon les modalités exposées au 17. du BOI 3 C-1-12.

A. CONDITIONS DE RESSOURCES POUR LES LIVRAISONS ET LES LIVRAISONS A SOI-MEME DANS LES ZONES FAISANT L'OBJET D'UNE CONVENTION DE RENOVATION URBAINE

1. Le 11 du I de l'article 278 sexies du CGI prévoit que la TVA est perçue au taux réduit en ce qui concerne les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 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^{er} 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. Conformément au II de l'article 278 sexies du CGI, les livraisons à soi-même d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié du taux réduit en application du 11 du I sont également soumises au taux réduit de la TVA.

2. Les plafonds de ressources mentionnés à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH correspondent aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources, soit les plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %.

3. A compter du 1^{er} janvier 2012, les plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice du taux réduit sont les suivants, conformément à l'arrêté du 22 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif :

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1 personne	32 228	32 228	28 019
2 personnes	48 164	48 164	37 417
3 personnes	63 140	57 899	44 997
4 personnes	75 386	69 352	54 322
5 personnes	89 692	82 100	63 902
6 personnes	100 928	92 386	72 017
Par personne supplémentaire	11 244	10 294	8 033

4. Ces montants sont applicables pour les opérations intervenues à compter du 1^{er} janvier 2012, étant rappelé que la condition de ressources est appréciée selon les cas :

- à la date de la signature de l'avant-contrat qui peut être soit une promesse unilatérale d'achat, soit une promesse unilatérale de vente, soit un compromis de vente ;

- à la date de la signature du contrat préliminaire¹ ou, à défaut, du contrat de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire ;

- à la date de la signature du contrat de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble construit ;

- à la date de la signature du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ou d'un autre contrat de louage d'ouvrage (contrat de maîtrise d'œuvre, contrat d'entreprise,...).

B. PLAFONNEMENT DES PRIX DE VENTE OU DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS EN ACCESSION A LA PROPRIETE BENEFICIANT DU TAUX REDUIT DE TVA

5. Pour bénéficier du taux réduit de la TVA, les ventes de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession et qui font l'objet d'une décision d'agrément de l'Etat ne doivent pas excéder les plafonds de prix de vente prévus à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004, modifié par l'arrêté du 27 décembre 2011, pris pour l'application de l'article L. 331-76-5-1 du CCH (4 du I de l'article 278 sexies du CGI : cf. 9. du BOI 8 A-3-07).

6. En application du III de l'article 52 de la loi n° 2009-323 déjà citée, ces plafonds s'appliquent également au prix de vente ou de construction des logements acquis ou construits dans le cadre du dispositif ANRU prévu au 11 du I de l'article 278 sexies du CGI pour le bénéfice du taux réduit (cf. 4. à 9. du BOI 8 A-2-09).

7. Ces prix plafonds (en euros, par mètre carré de surface utile) sont indiqués dans le tableau suivant :

zone géographique ²	prix maximum
A	3 963
B1	2 658
B2	2 320
C	2 030

8. Les modalités de détermination de la surface utile et les zones géographiques sont précisées dans l'instruction mentionnée au 6.

¹ Le contrat préliminaire est un contrat synallagmatique, qui se distingue de la promesse de vente, aux termes duquel le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble, en contrepartie d'un dépôt de garantie à un compte spécial (cf. articles L. 261-15 et R. 261-25 et suivants du CCH).

² Cf. Article R. 304-1 du CCH et l'annexe 4 au BOI 8 A-2-09.

9. Ces plafonds s'appliquent aux :

- opérations de livraison et livraison à soi-même de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés (4 du I et II de l'article 278 sexies du CGI) qui font l'objet d'une décision d'agrément à compter du 1^{er} janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2012 ;

- opérations de livraison et livraison à soi-même de logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de ces mêmes logements (11 du I et II de l'article 278 sexies du CGI) dont le fait générateur³ intervient à compter du 1^{er} janvier 2012 jusqu'au 31 décembre 2012.

Il est rappelé que les opérations engagées en 2011 sont soumises aux plafonds 2011.

BOI liés : BOI 8 A-3-07, BOI 8 A-4-07, BOI 8 A-2-09, BOI 8-A-1-10 et BOI 3 A-5-10.

La Directrice de la législation fiscale

Véronique BIED-CHARRETON

³ Le fait générateur de l'opération se produit au moment où la livraison ou la prestation de services est effectuée en application du 1 de l'article 269 du CGI. A cet égard, la livraison du bien équivaut au transfert du pouvoir d'en disposer comme un propriétaire (CGI, article 269, 1, a), indépendamment du fait qu'un acte ait été ou non établi et présenté à la formalité. Pour les livraisons à soi-même d'immeubles neufs, la livraison intervient lors du dépôt à la mairie de la déclaration prévue par la réglementation relative au permis de construire (CGI, article 269, 1, b).