

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-20-20-20-20170201

Date de publication : 01/02/2017

DGFIP

### **TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations d'accession sociale à la propriété - Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville**

---

#### **Positionnement du document dans le plan :**

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée

Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles

Titre 2 : Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social

Chapitre 2 : Opérations d'accession sociale à la propriété

Section 2 : Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville

#### **Sommaire :**

I. Champ d'application de la mesure

A. Immeubles concernés

1. Situation des immeubles concernés

a. Immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine (CGI, art. 278 sexies, I-11)

b. Immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville (CGI, art. 278 sexies, I-11 bis)

c. Dispositions communes

d. Précisions sur l'application du taux réduit dans chaque type de quartier

2. Destination des immeubles concernés

a. Immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition de ressources

b. Usage de résidence principale

3. Plafonnement des prix de vente ou de construction

B. Opérations concernées

1. Livraisons d'immeubles neufs

2. Acquisition du terrain à bâtir

3. Réalisation de travaux via un contrat unique de construction

- 4. Réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction
- II. Modalités de taxation
- III. Droit à déduction
- IV. Précisions relatives au taux applicable
- V. Modalités de remise en cause du taux réduit
  - A. Principe
  - B. Exceptions
  - C. Modalités de reversement du complément de taxe

## I. Champ d'application de la mesure

### 1

Le 11 et le 11 bis du I et le II de l'[article 278 sexies du code général des impôts \(CGI\)](#) prévoient l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, 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 :

- 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](#) ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers (CGI, art. 278 sexies, I-11) ;
- soit, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'[article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine](#) qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi, ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ou, à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention prévue à l'[article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003](#), au sein d'un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite (CGI, art. 278 sexies, I-11 bis).

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions fixées aux 11 et 11 bis du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, relèvent du taux réduit, d'une part, les livraisons d'immeubles qui entrent dans le champ d'application du I de l'[article 257 du CGI](#), d'autre part, les livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 2° du 3 du I de l'article 257 CGI.

**Remarque :** Pour les livraisons de logements mentionnés au 11 du I de l'article 278 sexies du CGI et situés à une distance de plus de 300 mètres et de moins de 500 mètres de la limite des quartiers faisant l'objet d'une convention signée avec l'Agence de rénovation urbaine, le taux réduit de 7 % reste applicable aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2013.

Toutefois, le taux de 5,5 % continue de s'appliquer aux livraisons et travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction visés au 11 du I de l'article 278 sexies du CGI lorsqu'un avant contrat ou un contrat préliminaire ou, à défaut, un contrat de vente ou un contrat ayant pour objet la construction du logement a été signé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## A. Immeubles concernés

---

### 1. Situation des immeubles concernés

---

#### a. Immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine (CGI, art. 278 sexies, I-11)

---

##### 10

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 300 mètres de la limite de ces quartiers.

##### 20

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.

##### 30

L'[article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003](#) déjà citée précise que ces quartiers sont ceux qui sont classés en zone urbaine sensible (ZUS) dont la liste est fixée par le [décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 fixant la liste des zones urbaines sensibles](#) 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 »). Ces quartiers peuvent être adossés à une ZUS.

#### b. Immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville (CGI, art. 278 sexies, I-11 bis)

---

##### 32

Les immeubles doivent, à la date du dépôt de la demande de permis de construire :

- soit être situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à [l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine](#) qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à [l'article 6 de la même loi](#) ;
- soit être entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;
- soit, à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention prévue à [l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003](#), être intégrés au sein d'un ensemble immobilier (tel que défini au [I-B-2-a § 60 du BOI-TVA-IMM-30](#)) entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite.

##### 35

Les contrats de ville en cause sont conclus à l'échelle intercommunale entre d'une part, l'État et ses établissements publics et, d'autre part, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, les départements et les régions afin de mettre en œuvre les actions concourant à la réalisation des objectifs de la politique de la ville.

##### 37

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont situés en territoire urbain et sont caractérisés par un nombre minimal d'habitants et un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants. La liste des quartiers prioritaires est établie par le [décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains](#) et par le [décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 fixant la](#)

[liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française.](#)

### **c. Dispositions communes**

---

#### **40**

Ces quartiers (les ZUS et « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre de [l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003](#) » faisant l'objet d'une convention pluri-annuelle de rénovation urbaine, et les quartiers prioritaires de la politique de la ville) sont ceux délimités par un trait de couleur sur les plans consultables auprès du Commissariat général à l'égalité des territoires ou sur le site internet du Ministère de la Ville : [www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr).

Les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine sont consultables sur le site internet de l'ANRU ([www.anru.fr](http://www.anru.fr)) et la liste des quartiers prioritaires faisant l'objet d'un contrat de ville est consultable sur le site Internet du Ministère de la Ville : [www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr). Le site d'information géographique de la politique de la ville ([sig.ville.gouv.fr](http://sig.ville.gouv.fr)) permet de consulter les périmètres des quartiers prioritaires et de déterminer l'appartenance d'une adresse à l'un de ces quartiers.

#### **50**

Il est nécessaire pour que l'opération soit soumise au taux réduit que le bâti soit situé, soit à l'intérieur des quartiers faisant l'objet d'une convention signée visée au **I-A-1-a § 20**, c'est-à-dire dans les limites du périmètre des ZUS et/ou des « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre de [l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003](#) » concernés, soit à l'intérieur des quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville, ou entièrement situé à moins de 300 mètres ou, le cas échéant, 500 mètres (cf. **I-A-1-b § 32**) 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 faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou le « quartier ayant obtenu des dérogations au titre de l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 », et l'axe central de cette voie pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville, comme point de départ des 300 mètres).

#### **60**

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.

#### **70**

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 de vente 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 dans un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à [l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine](#) qui fait l'objet d'un contrat de ville prévu à [l'article 6 de cette même loi](#), ou est entièrement situé à une distance de moins de 300 mètres ou, le cas échéant, 500 mètres (cf. **I-A-1-b § 32**) de la limite de ces quartiers.

### **d. Précisions sur l'application du taux réduit dans chaque type de quartier**

---

#### **80**

Pour les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine prévue à l'[article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine](#) (et sur une étendue allant jusqu'à 300 mètres de la limite de ces quartiers), le taux réduit s'applique, toutes conditions étant remplies par ailleurs, si :

- la vente ou la livraison à soi-même intervient à compter de la signature de la convention ;
- et dès lors que la demande de permis de construire est déposée avant la fin de l'année au cours de laquelle peut intervenir au sens du règlement comptable et financier et du règlement général de l'ANRU l'engagement financier (première décision attributive de subvention) de la dernière opération physique prévue par la convention, éventuellement modifiée par un avenant dit de « sortie de convention » tel que prévu au point 3.3.3 du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au programme national de rénovation urbaine (PNRU). Le bénéfice du taux réduit s'applique jusqu'au 31 décembre de l'année de la date limite de demande de solde marquant la fin de la convention, aucun évènement administratif, technique ou financier ne pouvant intervenir après cette date butoir.

Toutefois, lorsque la date de l'échéance de la 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](#) intervient en 2014, l'[article 27 de la loi n° 2014-891 du 8 août 2014 de finances rectificative pour 2014](#) dispose que le taux de TVA reste fixé à 5,5 % pour les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2015 et pour les opérations réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement défini à l'[article L. 300-5 du code de l'urbanisme](#) signé avant cette même date (situées à l'intérieur du périmètre défini au **I-A-1-c § 50**).

L'[article 12 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016](#) étend la durée de cette prorogation et la généralise à l'ensemble des conventions prévues 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](#), pour les livraisons ou livraisons à soi-même intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 : le taux de TVA reste ainsi fixé à 5,5 % pour les opérations dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'échéance de la convention et pour les opérations réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement défini à l'[article L. 300-5 du code de l'urbanisme](#) signé durant cette même période (situées à l'intérieur du périmètre défini au **I-A-1-c § 50**).

Ces informations sont disponibles, pour chacune des conventions pluri-annuelles, sur le site internet de l'ANRU ([www.anru.fr](http://www.anru.fr)).

## 85

Pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le taux réduit s'applique, toutes conditions étant remplies par ailleurs, aux opérations pour lesquelles l'immeuble a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire dans un quartier prioritaire et faisant l'objet d'un contrat de ville (ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier) intervenant :

- au plus tôt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, dès la date de signature du contrat de ville ;
- au plus tard, jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contrat de ville arrive à échéance ou, jusqu'au 31 décembre 2024 pour ceux des quartiers prioritaires qui font l'objet d'une convention prévue à l'[article 10-3 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](#).

Le taux réduit s'applique également, toutes conditions étant remplies par ailleurs, aux opérations pour lesquelles l'immeuble :

- est intégré à un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite des quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une



convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et partiellement situé, à la même date, à moins de 300 mètres de cette même limite ;

- et a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 1er janvier 2017 et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2024.

La liste des quartiers prioritaires faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 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 est disponible sur le site internet de l'ANRU ([www.anru.fr](http://www.anru.fr)).

S'agissant de l'exercice 2015 au cours duquel sont préparés et conclus les contrats de ville, il est admis que la condition d'existence du contrat de ville sera réputée remplie si le quartier prioritaire de la politique de la ville fait l'objet d'un contrat cadre ou d'un protocole de préfiguration présentant les orientations stratégiques sur les trois piliers du contrat de ville -cohésion sociale, renouvellement urbain et cadre de vie, développement de l'activité économique et de l'emploi- et signé par les autorités mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, à savoir le représentant de l'État dans le département, le président de l'établissement public de coopération intercommunale et le ou les maires des communes concernés (RM Bies n° 75788, JO AN du 24 mars 2015, p. 2197).

L'article 11 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 dispose que le taux réduit s'applique également, pour les contrats de ville signés en 2015, aux opérations situées à l'intérieur du périmètre défini au I-A-1-c § 50 dont la demande de permis de construire a été déposée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et la date de signature du contrat de ville.

## 2. Destination des immeubles concernés

---

### 90

Seuls les immeubles acquis à usage de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas un plafond sont éligibles au taux réduit prévu à l'article 278 sexies du CGI.

#### a. Immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition de ressources

---

### 100

Les ressources des personnes physiques ne doivent pas excéder les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH.

### 110

Ces plafonds 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 %.

Le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée figure à l'article 4 de 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'État en secteur locatif repris au BOI-BAREME-000016. Le montant correspond à la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1<sup>o</sup> du IV de l'article 1417 du CGI figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

### (120)

### 130

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.

#### 140

La condition de ressources est appréciée 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.

Le respect de la condition de ressources est ainsi apprécié 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 préliminaire ou, à défaut, du contrat de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire ;

**Remarque** : Le contrat préliminaire est un contrat synallagmatique, qui se distingue de la promesse de vente. Aux termes du contrat préliminaire, 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. Ce type de contrat doit satisfaire aux conditions fixées à l'[article L. 261-15 du CCH](#) et à l'[article R\\*. 261-25 et suivants du CCH](#).

- 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, etc.).

### b. Usage de résidence principale

#### 150

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente, en cas de livraison, 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.

#### 160

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.

#### 170

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.

## 3. Plafonnement des prix de vente ou de construction

#### 180

Le prix de vente ou de construction des logements ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 4 du I de l'[article 278 sexies du CGI](#) (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'État).

En application du II de l'[article R. 331-76-5-1 du CCH](#), le prix de vente d'un logement agréé en prêt social de location-accession (PSLA) ne doit pas excéder un plafond fixé à l'[annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004](#) relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière ([BOI-TVA-IMM-20-20-10 au II-A § 80 et 90](#) sur le montant des plafonds et le calcul du plafonnement).

#### 190

Ces prix plafonds indiqués au [BOI-BAREME-000016](#) sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

## B. Opérations concernées

---

### 200

Sont concernées par l'application du taux réduit les opérations suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions visées au [I-A § 10 et suivants](#).

### 1. Livraisons d'immeubles neufs

---

#### 210

Sont concernées les livraisons d'immeubles bâtis neufs, telles qu'elles sont définies au [II § 130 du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20](#).

### 2. Acquisition du terrain à bâtir

---

#### 220

Au regard de la TVA, l'acquisition du terrain destiné à la construction d'un logement dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans les quartiers prioritaires de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville suivant les conditions rappelées aux paragraphes précédents, s'effectue selon les modalités suivantes :

- qu'elle soit réalisée par un promoteur ou directement par l'accédant qui entend assurer lui-même la maîtrise d'ouvrage de la construction, l'acquisition du terrain à bâtir n'est pas soumise à la TVA lorsque le cédant n'est pas un assujetti à la TVA agissant en tant que tel ;
- lorsque la vente du terrain à bâtir est réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, celui-ci est redevable de la taxe, laquelle sera liquidée sur le prix total si le cédant a lui-même acquis le terrain en ayant eu droit à déduction de la taxe qui aura grevé sa propre acquisition, ou si le cédant n'établit pas que sa propriété résulte d'une acquisition antérieure. En revanche, la taxe sera perçue sur la marge du redevable dans les conditions mentionnées à l'[article 268 du CGI](#) lorsque le cédant n'a pas eu droit à déduction à l'occasion de sa propre acquisition ;
- qu'elle soit imposée sur le prix total ou sur la marge, la TVA est liquidée au taux réduit sous réserve pour l'acquéreur de produire les justificatifs attestant que les conditions en sont remplies ([CGI, art. 278 sexies, I-11 et 11 bis](#)).

#### (230 à 240)

### 3. Réalisation de travaux via un contrat unique de construction

---

#### 250

Les 11 et 11 bis du I de l'[article 278 sexies du CGI](#), prévoient l'application directe du taux réduit de la TVA aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction.

La notion de « contrat unique de construction » recouvre les trois types de contrats suivants :

- le contrat de promotion immobilière défini à l'[article L. 221-1 du CCH](#) ;
- le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan (CCMI avec plan) défini à l'[article L. 231-1 du CCH](#) ;
- le contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan (CCMI sans plan) défini à l'[article L. 232-1 du CCH](#).

#### 260



L'application du taux réduit par le prestataire des travaux réalisés en exécution du contrat unique de construction est subordonnée à ce que ce prestataire dispose des justificatifs attestant que sont remplies l'ensemble des conditions prévues aux 11 et 11 bis du I de l'[article 278 sexies du CGI](#).

#### 270

Lorsqu'il bénéficie du taux réduit sur les travaux dans les conditions mentionnées au **I-B-3 § 250 à 260**, l'acquéreur n'est pas fondé à procéder à une livraison à soi-même dans les conditions prévues au II de l'[article 278 sexies du CGI](#).

Dès lors, les travaux ou autres dépenses dont l'acquéreur prendrait l'initiative en dehors du contrat unique souscrit dans les conditions mentionnées au même paragraphe demeurerait définitivement soumis au taux de la TVA qui leur est propre.

## 4. Réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction

---

#### 280

Lorsque le destinataire de la construction se réserve l'exécution de la maîtrise d'œuvre en ne souscrivant pas de contrat unique de construction, les travaux et dépenses réalisées à ce titre avant l'achèvement de l'immeuble dont les dépenses d'acquisition de matériaux utilisés dans la construction du logement et dans la limite du plafond de prix propre à cette opération d'accession à la propriété demeurent soumis au taux de la TVA qui leur est propre.

#### 290

Le destinataire de la construction bénéficie alors du taux réduit de la TVA de façon indirecte, par le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM).

L'application du dispositif de la livraison à soi-même 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 au **I-A § 10 et suivants** 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.

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 :

- 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, métreaux, etc. ;
- les frais financiers engagés pour la construction ;
- les frais généraux.

Il est admis, toutefois, que ne soient retenus dans l'assiette de la LASM ni le coût d'acquisition du terrain, ni les frais financiers engagés pour l'acquisition du terrain et la réalisation de la construction.

## II. Modalités de taxation

#### 300

Pour les modalités de taxation des opérations décrites au **I-B § 200 à 290**, il convient de se reporter au [BOI-TVA-IMM-10-20](#).

### III. Droit à déduction

#### 310

L'imposition de la livraison à soi-même du logement à usage de résidence principale au taux réduit 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.

#### 320

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 deuxième 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.

#### 330

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 le BOI-TVA-DED-50-20-10.

#### 340

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).

### IV. Précisions relatives au taux applicable

#### 350

Le taux de TVA applicable aux livraisons et livraisons à soi-même de logements à usage de résidence principale est le taux réduit de 5,5 % en France métropolitaine et le taux de 2,10 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

#### 360

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 en France continentale ou dans les départements d'outre-mer de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion, soit le taux dérogatoire du 5° du I de l'article 297 du CGI dans les départements de la Corse.

#### 370

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 de 5,5 % prévu par l'article 278-0 bis A du CGI ni du taux de 10 % prévu par l'article 279-0 bis du CGI pour les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

### V. Modalités de remise en cause du taux réduit

#### A. Principe

---

#### 380

Pour que la livraison ou la livraison à soi-même soit soumise au taux réduit, l'immeuble doit cumulativement :

- être 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 être situé, à la date du dépôt du permis de construire, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui fait l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de cette même loi, ou entièrement situé à une distance de moins de 300 mètres ou, le cas échéant, 500 mètres (cf. I-A-1-b § 32) de la limite de ces quartiers ;

- acquis ou construit pour un prix de vente ou de construction plafonné ;
- par des personnes physiques sous condition de ressources ;
- et destiné à l'usage de résidence principale de ces personnes.

### 390

Le bénéfice du taux réduit de TVA sera intégralement remis en cause si l'une de ces conditions (situation de l'immeuble, le cas échéant, à la date du dépôt du permis de construire, prix et destination) n'est pas respectée lors du fait générateur de la taxe et, s'agissant de la condition de ressources, lors 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.

### 400

S'agissant de la condition de destination à l'usage de résidence principale, il est rappelé que l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente, en cas de livraison, ou lors de la souscription de la déclaration d'achèvement, en cas de livraison à soi-même, que le logement est acquis pour un usage de résidence principale.

### 410

Le II de l'article 284 du CGI prévoit que lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit, cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui s'est livré à elle-même ou a acquis un logement au taux réduit est tenue au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

Pour les livraisons d'immeubles visées aux 11 et 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le délai durant lequel les conditions d'octroi du taux réduit doivent être respectées est ramené à dix ans suivant la réalisation du fait générateur de l'opération. Par ailleurs, le complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit de 5,5 % et le taux normal de TVA est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les cessions d'immeubles réalisées par des particuliers ayant acquis leur logement en l'état futur d'achèvement ne sont plus assujetties à la TVA (BOI-TVA-IMM-10-10-20 au II § 250 et suivants). Toutefois, ces dispositions ne remettent pas en cause l'application du dispositif de reversement du différentiel de TVA dû, le cas échéant, prévu au II de l'article 284 du CGI.

### 420

La circonstance que les plafonds de ressources ne soient pas respectés par le ménage pendant l'ensemble de la phase d'accession à la propriété ne remet pas en cause le bénéfice du taux réduit de TVA initialement accordé car cette condition est appréciée, une fois pour toutes. Il en résulte que le taux réduit pourra être remis en cause, outre le cas décrit au V-A § 390, lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif, etc.) selon les modalités décrites dans l'exemple ci-dessous :

**Exemple** : Un ménage souhaite revendre au 1<sup>er</sup> novembre 2019 un logement constituant sa résidence principale situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans un quartier faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine, acquis en l'état futur d'achèvement le 1<sup>er</sup> septembre 2015 pour un montant de 100 000 € hors TVA. Lors de son acquisition, le ménage a supporté une TVA à taux réduit, soit 5 500 € (100 000 x 5,5 %).

Si la condition d'usage de résidence principale n'est plus remplie suite à la revente du logement le 1<sup>er</sup> novembre 2019 (c'est-à-dire dans la cinquième année suivant l'acquisition), le ménage devra reverser la différence entre le montant de TVA au taux réduit et le montant de TVA au taux normal diminué d'un dixième par année de détention, soit 8 700 € [(20 000 - 5 500) x 6/10].

## B. Exceptions

---

### 430

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance, pour l'acquéreur ou son conjoint, des évènements suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) ;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants.

Lorsque les conditions d'octroi du taux réduit ne sont plus remplies à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le bénéfice de ce taux ne sera également pas remis en cause dans les cas de survenance pour l'acquéreur, même antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour autant qu'elle soit postérieure à la livraison du logement, des évènements suivants :

- mariage ou conclusion d'un pacte civil de solidarité, à condition que le bien n'ait pas été acquis par les ou l'un des futurs époux ou partenaires dans le cadre d'une indivision ;
- naissance d'un enfant ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du CASF à l'un des enfants à charge.

## C. Modalités de reversement du complément de taxe

---

### 440

S'agissant des modalités de reversement du complément de taxe, il s'effectue auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble à l'aide d'une déclaration établie sur papier libre mentionnant les éléments suivants :

- nom et adresse de la personne s'étant livré à elle-même le logement ou ayant acquis le logement ;
- lieu de situation de l'immeuble (commune, rue, numéro, etc.) ;
- date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux pour les livraisons à soi-même, ou la date de l'acte pour les mutations ;
- date et nature de l'évènement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit (date de la vente, de la mise en location, du changement d'affectation, etc.) ;
- montant et modalités de calcul du complément de taxe à reverser : différence entre le montant de TVA au taux normal (base d'imposition x taux normal) et le montant de TVA au taux réduit initialement appliqué diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième. Pour

les livraisons d'immeubles intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le complément de taxe à reverser est diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Le montant de la base d'imposition à retenir figure dans le cadre III de l'imprimé n° **941-SD** (CERFA n° 11114), disponible en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), en cas de livraison à soi-même (construction) ou dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un immeuble neuf.

#### 450

Selon la nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application au taux réduit de TVA, cette déclaration devra être accompagnée des documents suivants :

- pour les livraisons à soi-même d'immeubles, les imprimés n° **941-SD** (CERFA n° 11114) et n° **943-SD** (CERFA n° 11116), disponibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), initialement déposés en application de l'[article 244 de l'annexe II au CGI](#), sur lesquelles figurent le montant de la base d'imposition ainsi que le taux réduit initialement appliqué ;
- pour les livraisons d'immeubles neufs, l'acte de vente établi lors de l'acquisition ayant donné lieu à l'application du taux réduit.

Un modèle de lettre pouvant servir de déclaration est proposé au [BOI-LETTRE-000088](#).

**Exemple** : En reprenant les données de l'exemple figurant au **V-A § 420**, le redevable devra notamment indiquer sur papier libre :

- date d'acquisition : 1<sup>er</sup> septembre 2015 ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit : 1<sup>er</sup> novembre 2019 ;
- base d'imposition (A) : 100 000 € ;
- montant de TVA au taux réduit (B) :  $100\,000 \times 5,5\% = 5\,500$  € ;
- montant de TVA au taux normal (C) :  $100\,000 \times 20\% = 20\,000$  € ;
- différence C - B (D) :  $20\,000 - 5\,500 = 14\,500$  € ;
- nombre d'année de détention (E) : 4 ;
- montant du complément de TVA à reverser :  $D - [(D \times E) / 10] : 14\,500 - [(14\,500 \times 4) / 10] = 8\,700$  €.

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BAREME-000016-20170201

Date de publication : 01/02/2017

DGFIP

barème

### BAREME -TVA - Plafonds de ressources et de prix de vente ouvrant droit au bénéfice du taux réduit

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice du taux réduit sont les suivants, conformément à 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'État en secteur locatif :

#### Plafonds de ressources

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	33 400	33 400	29 038
2 personnes	49 918	49 918	38 777
3 personnes	65 436	60 004	46 632
4 personnes	78 125	71 875	56 296
5 personnes	92 954	85 085	66 227
6 personnes	104 598	95 747	74 636
Par personne supplémentaire	11 655	10 668	8 325

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les plafonds de prix de vente ou de construction ouvrant droit au bénéfice du taux réduit sont les suivants, conformément à l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière :

**Plafonds de prix ou de construction en 2017 (en euros hors taxes par mètres carré de surface utile)**



Zone géographique	Prix maximum
A bis	4 538
A	3 439
B1	2 755
B2	2 404
C	2 103

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations d'accession sociale à la propriété - Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville](#)

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000088-20150506

Date de publication : 06/05/2015

DGFIP

lettre-type ; modèle

### **LETTRE - TVA - Modèle de lettre pour le reversement du complément de taxe (remise en cause du taux réduit prévu à l'article 278 sexies du CGI)**

---

**Objet :** Reversement d'un complément de TVA - Remise en cause du taux réduit prévu à l'[article 278 sexies du code général des impôts \(CGI\)](#), dans le cadre des opérations d'accession sociale à la propriété

Date :

Nom et prénom de la personne tenue au complément d'impôt :

Adresse :

N° de téléphone :

Adresse mél. :

Service des impôts des entreprises de :

Adresse :

**Renseignements relatifs à l'immeuble concerné :**

- Situation de l'immeuble (commune, rue, numéro....) :
- Date de la livraison à soi-même<sup>(1)</sup> ou date d'acquisition du logement<sup>(2)</sup> :
- Date et nature de l'événement ayant entraîné la remise en cause de l'application du taux réduit :

**Détermination du montant de TVA à reverser :**

- Base d'imposition<sup>(1)(3)</sup> (A) : .....
- Montant de TVA au taux réduit<sup>(4)</sup> (B) :  $A \times \dots \% = \dots$
- Montant de TVA au taux normal<sup>(5)</sup> (C) :  $A \times \dots \% = \dots$
- Différence C - B (D) : .....

- Nombre d'années de détention<sup>(6)</sup> (E) : .....

**Montant du complément de TVA à reverser** :  $D - [(D \times E)/10] = \dots\dots\dots$

<sup>(1)</sup> Date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

<sup>(2)</sup> Date de l'acte.

<sup>(3)</sup> S'agissant des livraisons à soi même, la base d'imposition figure dans le cadre III de l'imprimé 941 souscrit lors de l'achèvement ou la première occupation de l'immeuble. En cas de mutation, la base d'imposition figure dans l'acte de vente.

<sup>(4)</sup> Le taux réduit de TVA en vigueur lors de la publication de la présente instruction est de 5,5 % pour la métropole et la Corse et 2,1 % pour les DOM.

<sup>(5)</sup> Le taux normal de la TVA en vigueur lors de la publication de la présente instruction est 20 % pour la métropole, 10 % pour la Corse, et 8,5 % pour les DOM.

<sup>(6)</sup> Le nombre d'années de détention est calculé à compter de la 5ème année pour les livraisons intervenant jusqu'au 31/12/2013. Pour les livraisons intervenant à compter du 01/01/2014, le nombre d'années de détention se calcule à compter de la première année (opérations visées aux 4, 11 et 11 bis de l'article 278 sexies du CGI).

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations d'accession sociale à la propriété - Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville](#)

[TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations d'accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé](#)