

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 23 DU 17 FEVRIER 2010

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

8 A-1-10

INSTRUCTION DU 9 FEVRIER 2010

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA). TAUX REDUIT APPLICABLE AUX OPERATIONS D'ACCESSION
A LA PROPRIETE. CONDITION DE RESSOURCES. PLAFONDS DE PRIX DES LOGEMENTS

(CGI, art. 278 sexies, 284)

NOR : ECE L 10 30005 J

Bureau D 2

PRESENTATION

Le 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) 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 CGI, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques sous condition de ressources 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.

Les aménagements apportés au dispositif par les dispositions des articles 52 et 53 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (publiée au JORF du 27 mars 2009) ont été commentés par l'instruction du 6 octobre 2009 publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) 8 A-2-09 du 14 octobre 2009.

L'article 103 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 (JORF du 31 décembre 2009) modifie la condition de ressources du dispositif.

La présente instruction commente cette dernière mesure et précise, pour les trois dispositifs d'accèsion relevant du taux réduit (location-accession conventionnée et agréée, quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et Pass-Foncier), les plafonds de prix de vente ou de construction des logements applicables à compter du 1^{er} janvier 2010.

•

- 1 -

17 février 2010

3 507023 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X

Direction générale des finances publiques

Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425

Directeur de publication : Philippe PARINI

Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER

Impression : S.D.N.C.

Rédaction : ENT-CNDT

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

17, Bd du Mont d'Est - 93192 Noisy-le-Grand cedex

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

I Rappel des dispositions antérieures au 1^{er} janvier 2010

1. Le 6 du I 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) et modifié par les articles 52 et 53 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit que la TVA est perçue au taux réduit pour les opérations de vente et livraison à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, 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 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^{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.
2. La majoration de 30 % du plafond prévu à l'article L. 441-1 du CCH applicable aux ménages candidats à un logement financé par un prêt locatif à usage social (PLUS) (cf. paragraphes 11. à 13. du BOI 8 A-4-07 et 10. du BOI 8 A-2-09) correspond au plafond applicable pour le prêt locatif social (PLS).
3. En application du I de l'article 65 de la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les plafonds de ressources pris en compte pour l'attribution du PLUS à compter du 1^{er} juin 2009 ont été abaissés de 10,3 %. Les plafonds de ressources, avant application de la majoration de 30 % prévue par le 6 du I de l'article 278 sexies du CGI, ouvrant droit au bénéfice du taux réduit à compter du 1^{er} juin 2009 ont été précisés dans l'instruction du 6 octobre 2009 (cf. paragraphes 22. à 24. du BOI 8 A-2-09 et son annexe 2).

II Dispositions en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010

4. L'article 103 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010 ré définit à compter du 1^{er} janvier 2010 les plafonds de ressources des personnes physiques ouvrant droit au bénéfice du taux réduit comme étant les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, c'est-à-dire les plafonds de ressources pris en compte pour l'accès aux logements locatifs financés dans les conditions de l'article R.331-17 du CCH (PLS) majorés de 11 %.
5. En conséquence, les plafonds de ressources, sans qu'il y ait lieu désormais d'appliquer une majoration de 30 %¹, ouvrant droit au bénéfice du taux réduit à compter du 1^{er} janvier 2010, sont les suivants :

CATÉGORIE DE MÉNAGES ²	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1 personne	31 461	31 461	27 353
2 personnes	47 018	47 018	36 527
3 personnes	61 638	56 522	43 926
4 personnes	73 592	67 701	53 027
5 personnes	87 558	80 145	62 382
6 personnes	98 527	90 188	70 303
Par personne supplémentaire	10 977	10 049	7 843

¹ Les montants indiqués ci-dessous correspondent aux plafonds de ressources du PLS majorés de 11 %. En application de l'arrêté du 3 mai 2001 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987, les plafonds du PLS sont égaux aux plafonds du PLUS (cf. annexe 2 au BOI 8 A-2-09), majorés de 30 %.

² Cf. article 2 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'Etat en secteur locatif.

6. Ces montants sont applicables pour les opérations dont le fait générateur est intervenu à compter du 1^{er} janvier 2010, étant rappelé que 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 (cf. **10.** à **13.** du BOI 8 A-2-09).

7. Ces valeurs demeurent applicables jusqu'à la prochaine publication d'un arrêté de révision des montants en application de l'article L. 441-1 du CCH tel que modifié par le II de l'article 65 de la loi n° 2009-323 déjà citée.

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

8. 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 pris pour l'application de l'article L. 331-76-5-1 du CCH (3 ter du I de l'article 278 sexies du CGI: cf. **8.** du BOI 8 A-3-07).

9. 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 pour le bénéfice du taux réduit dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété prévu aux 3 octies et 6 du I de l'article 278 sexies du CGI (dispositif Pass-Foncier : cf. **24.** à **30.** du BOI 8 A-3-09 ; dispositif ANRU : cf. **4.** à **9.** du BOI 8 A-2-09 et son annexe 1).

10. Ces prix plafonds (en euros, par mètre carré de surface utile) révisés au 1^{er} janvier 2010 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 (2008) et celui de l'année précédente (2009) sont indiqués dans le tableau suivant :

zone géographique	prix maximum
A	3 932
B1	2 637
B2	2 302
C	2 014

11. Les modalités de détermination de la surface utile et les zones géographiques sont précisées dans les instructions mentionnées au **9.**

12. Ces plafonds s'appliquent aux :

- opérations de livraison à soi-même, d'apport ou de vente de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conventionnés et agréés (3 ter du I de l'article 278 sexies du CGI) qui font l'objet d'une décision d'agrément à compter du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre 2010 ;

- opérations de livraison à soi-même et de vente de logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU (6 du I de l'article 278 sexies du CGI) dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre 2010 ;

- opérations bénéficiant d'un Pass-Foncier (3 octies du I de l'article 278 sexies du CGI) engagées à compter du 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre 2010.

BOI lié : BOI 8 A-3-07, BOI 8 A-4-07, BOI 8 A-2-08, BOI 8 A-2-09 et BOI 8 A-3-09

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT