

Information

TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété dans les "zones ANRU" et les quartiers prioritaires

La TVA réduite à 5,5 % pour l'achat d'un logement neuf en "zone ANRU" et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est un dispositif majeur d'aide à l'accession à la propriété. Retrouvez ici ses conditions de mise en œuvre.

Des premières informations sur le dispositif fiscal sont données ci-dessous, mais doivent, le cas échéant, être vérifiées avec la direction départementale des finances publiques territorialement compétente. Avant d'entreprendre toute démarche et de poursuivre plus avant votre lecture, prenez connaissance de l'encadré ci-dessous.

... À lire en préambule à toute démarche



S'agissant d'un dispositif fiscal, l'ANRU ne traite pas les questions relatives à la mise en œuvre du dispositif, les directions départementales des finances publiques sont les seules entités qui peuvent apporter des confirmations officielles à un projet d'accession précis (éligibilité au regard de la localisation

géographique, appréciation des ressources, plafonnement du prix ou de la construction, remise en cause du taux de TVA à taux réduit pour non-respect notamment de la condition d'occupation du logement à titre de résidence principale). Par ailleurs, l'Agence départementale d'information sur le logement de votre département pourra vous fournir gratuitement un certain nombre de conseils juridiques.

L'application d'une TVA à taux réduit dans les « zones ANRU » et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, facilite l'accession à la propriété (résidence principale) pour les ménages et s'inscrit dans une démarche d'amélioration de l'attractivité de ces quartiers en proposant des logements moins chers que sur le marché de droit commun à qualité égale.

... Quelles conditions sont à remplir ?

Le bénéfice du taux réduit de TVA pour un immeuble donné est conditionné au respect de plusieurs conditions (localisation - ressources des accédants - usage à titre de résidence principale et plafonnement du prix de vente ou de construction) dont le non-respect peut être sanctionné par une remise en cause du taux de TVA réduit et un reversement de taxe, sauf exceptions admises par l'Administration fiscale.

Condition de localisation de l'immeuble

1 - En quartier prioritaire de la politique de la ville

À la date du dépôt de la demande de permis de construire le logement doit :

➤ Soit être situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un

URL de la page : <https://www.anru.fr/tva-taux-reduit-pour-laccession-la-propriete-dans-les-zones-anru-et-les-quartiers-prioritaires>

contrat de ville,

- Soit être entièrement situé à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier,
- Soit être intégré à un ensemble immobilier (consultez la définition plus bas dans l'article) entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite de ce quartier et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite, à la condition que ce quartier fasse l'objet d'une convention de renouvellement urbain ou d'un protocole de préfiguration conclu au titre du NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain).

Le site SIG Ville (système d'information géographique de la Politique de la ville) permet

[de consulter les périmètres des quartiers\(https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP\)](https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP)

prioritaires, de déterminer l'appartenance

[d'une adresse à l'un de ces quartiers\(https://sig.ville.gouv.fr/adresses/recherche\)](https://sig.ville.gouv.fr/adresses/recherche)

et de visualiser la bande des 300 mètres.

Les quartiers qui font l'objet d'une convention pluriannuelle et/ou d'un protocole de préfiguration dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

[sont consultables à cet emplacement.\(https://www.anru.fr/les-conventions-du-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru\)](https://www.anru.fr/les-conventions-du-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru)

Un tableau à venir recensera très prochainement ces informations.



Consultez la définition d'un "ensemble immobilier"

La notion d'ensemble immobilier est définie comme :

- un bâtiment ou un groupe de bâtiments faisant l'objet d'un même permis de construire ;
- un groupe de bâtiments faisant l'objet de plusieurs permis de construire attribués sur une période de 18 mois et contenant chacun le même document d'aménagement garantissant une unité d'ensemble (plan de masse au sens de l'article R*. 431-9 du code de l'urbanisme)



Quartiers prioritaires de la politique de la ville : définition

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont situés en territoire urbain et

URL de la page : <https://www.anru.fr/tva-taux-reduit-pour-laccession-la-propriete-dans-les-zones-anru-et-les-quartiers-prioritaires>

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 modifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 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.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) où résident 3 millions d'habitants.

Les 480 quartiers éligibles se classent en 2 catégories :

- 216 quartiers d'intérêt national présentant les dysfonctionnements les plus importants (
[Arrêté du 29 avril 2015 listant les quartiers d'intérêt national](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000030556555/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000030556555/>)
)
- 264 quartiers d'intérêt régional présentant des dysfonctionnements urbains d'importance régionale (
[Arrêté du 15 janvier 2019 listant les quartiers d'intérêt régional](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038034099/)
(<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038034099/>)
)

[Situer les quartiers sur l'outil cartographie des projets](https://www.anru.fr/programmes/carte)
(<https://www.anru.fr/programmes/carte>)

2 - En « Zones Anru » dans le cadre du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine)

À la date du dépôt de la demande de permis de construire. l'immeuble doit être situé dans
URL de la page : <https://www.anru.fr/tva-taux-reduit-pour-laccession-la-propriete-dans-les-zones-anru-et-les-quartiers-prioritaires>

un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU dans le cadre du PNRU (Programme national de rénovation urbaine) ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Les quartiers concernés sont :

- Ceux classés en zone urbaine sensible (ZUS) dont la liste est fixée par le décret n°96-1156 du 26 décembre 1996 modifié,
- À titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (communément appelés quartiers « article 6 » en référence à l'article 6 de la loi du 1er août 2003).

Les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine sont

[consultables sur le site internet de l'ANRU.](https://www.anru.fr/les-conventions-du-programme-national-de-renovation-urbaine-pnru)(<https://www.anru.fr/les-conventions-du-programme-national-de-renovation-urbaine-pnru>)

Le site SIG Ville (système d'information géographique de la Politique de la ville) permet via un atlas des quartiers de la rénovation urbaine

[d'accéder à la cartographie détaillée de l'ensemble des quartiers concernés](https://sig.ville.gouv.fr/atlas/ANRU)
(<https://sig.ville.gouv.fr/atlas/ANRU>)

par un projet de rénovation urbaine (ZUS et/ou « article 6 »).

Ce sont ces cartographies qui permettent aux opérateurs et aux particuliers d'apprécier le périmètre géographique d'éligibilité du bénéfice de la TVA à taux réduit.



En cas de doute, et afin de s'assurer que la condition relative au lieu de situation de l'immeuble est effectivement satisfaite, les opérateurs ont la possibilité d'interroger les services des impôts territorialement compétents. Une mention concernant la localisation de l'immeuble doit figurer dans l'acte de vente.

Périmètre temporel

➤ **Pour un territoire en quartier prioritaire politique de la ville donne,** le taux réduit s'applique, toutes conditions remplies par ailleurs, dès lors que le dépôt de permis de construire est déposé : -A compter de la date de signature du contrat de ville ; pour les contrats de ville signés en 2015, le bénéfice du taux de TVA s'applique aux opérations dont la demande de permis de construire a été déposée entre le 1er janvier 2015 et la date de signature du contrat de ville. -Jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contrat de ville arrive à échéance. Tous les quartiers prioritaires politique de la ville font l'objet d'un contrat de ville. Pour information, en application de la loi de finances pour 2022 (art.68), les contrats de ville produisent leurs effets jusqu'au 31 décembre 2023. Pour les quartiers faisant d'une convention pluriannuelle ou d'un protocole de préfiguration au titre du NPNRU, la date limite du dépôt de PC est fixée au 31 décembre 2024.

➤ **En zones Anru dans le cadre du PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine)**

Pour une zone Anru donnée, le taux réduit s'applique, toutes autres conditions remplies par ailleurs, dès lors que : La vente, la construction ou la livraison à soi-même intervient à compter de la signature de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine La date limite de dépôt de permis de construire correspond au 31 décembre de l'année de la date limite de demande de solde marquant la fin de la convention. La loi de finances pour 2016 a prolongé cette date butoir de deux ans pour les opérations intervenant à compter du 1er janvier 2016. Ces éléments sont indiqués dans un tableau téléchargeable depuis le site de l'Anru (Liste des conventions pluriannuelles ANRU relatives au PNRU où les quartiers sont éligibles à la TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété).

Ressources de l'acquéreur

Pour être éligibles au taux réduit de TVA, les immeubles doivent être acquis par des personnes dont les ressources ne dépassent pas un certain montant (correspondant aux plafonds de ressources du PLS – prêt locatif social – majorés de 11%). Ces plafonds font l'objet d'une publication sur la base BOFIP

[et sont consultables via ce lien.\(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9971-PGP.html/identifiant%3DBOI-BAREME-000016-20200115\)](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9971-PGP.html/identifiant%3DBOI-BAREME-000016-20200115)

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 de vente ayant pour objet la construction du logement. Les modalités de détermination du montant des

URL de la page : <https://www.anru.fr/tva-taux-reduit-pour-laccession-la-propriete-dans-les-zones-anru-et-les-quartiers-prioritaires>

ressources à prendre en considération sont celles fixées par l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources HLM.

Ce montant correspond en principe à la somme des revenus constituant le revenu fiscal de référence (fixés au 1° 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 de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement (avis d'imposition 2021 portant sur les revenus 2020 pour un contrat de réservation signé en 2022)

Usage du bien à titre de résidence principale

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente ou lors de la livraison à soi-même, que le logement est acquis pour un usage de résidence principale. La notion de résidence principale doit être entendue comme 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.

Cette condition doit être respectée pendant un délai de dix ans. Des événements permettent la non-remise en cause du taux de TVA (cf.

[BOI- TVA-IMM-20-20-20 \(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2504-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-20-20-20-20190424\)](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2504-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-IMM-20-20-20-20190424)

§430).

Plafonnement du prix de vente ou de construction

Le prix de vente ou de construction ne doit pas dépasser les plafonds applicables pour les opérations réalisées dans le cadre du prêt social de location-accession PSLA. Ces prix sont actualisés chaque année au 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC).

Ces plafonds (exprimés en euros hors taxe par mètre carré de surface utile) font l'objet chaque année d'une publication sur la base BOFIP et sont consultables via l'adresse ci-dessous.

➤ Joindre l'Agence Départementale

URL de la page : <https://www.anru.fr/tva-taux-reduit-pour-laccession-la-propriete-dans-les-zones-anru-et-les-quartiers-prioritaires>

[pour l'information sur le Logement \(ADIL\) la plus proche\(https://www.anru.org/ianru-et-les-adil/votre-adil/\)](https://www.anru.org/ianru-et-les-adil/votre-adil/)

de chez vous

LES RESSOURCES

› Code Général des Impôts :

[art. 278 sexies I 7° à 10°, III 2°a et b](#)

[\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191654?](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006191654?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF&anchor=LEGIARTI000044983900#LEGIARTI000044983900)

[etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF&anchor=LEGIARTI000044983900#LEGIARTI000044983900\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006162563?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF&anchor=LEGIARTI000042910199#LEGIARTI000042910199)

et

[284 II\(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006162563?](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006162563?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF&anchor=LEGIARTI000042910199#LEGIARTI000042910199)

[etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF&anchor=LEGIARTI000042910199#LEGIARTI000042910199\)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069577/LEGISCTA000006162563?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF&anchor=LEGIARTI000042910199#LEGIARTI000042910199)

› [B0I- TVA-IMM-20-20-20\(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2504-PGP.html/identifiant=B0I-TVA-IMM-20-20-20-20190424\)](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2504-PGP.html/identifiant=B0I-TVA-IMM-20-20-20-20190424)

› BAREME - TVA -

[Plafonds de ressources et de prix de vente\(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9971-PGP.html/identifiant=B0I-BAREME-000016-20180404\)](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/9971-PGP.html/identifiant=B0I-BAREME-000016-20180404)

ouvrant droit au bénéfice du taux réduit

› RESCRIT - TVA - Logement social -

[Date d'appréciation des conditions de ressources et de la catégorie du ménage](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11427-PGP.html/identifiant=B0I-RES-TVA-000003-20210609)

[\(https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11427-PGP.html/identifiant=B0I-RES-TVA-000003-20210609\)](https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11427-PGP.html/identifiant=B0I-RES-TVA-000003-20210609)

pour l'application du taux réduit

› Plafonds

[PSLA pour 2022 - ANIL\(https://www.anru.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2022/\)](https://www.anru.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2022/)

Enfin, les périmètres géographiques des quartiers concernés sont consultables sur le site internet du système d'information géographique (SIG) de la politique de la ville :

› [Périmètres géographiques en « zones ANRU » concernées par le PNRU \(11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts \(http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU/\)\)](http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU/)

› [Périmètres géographiques dans les zones ciblées par la politique de la ville \(QPV et quartiers concernés par le NPNRU, 11 bis du I de l'article 278 sexies du code général des impôts\)\(https://sig.ville.gouv.fr/\)](https://sig.ville.gouv.fr/)