

Aménagements apportés par la loi de finances pour 2015 et modalités d'application précisées dans le BOI-TVA-IMM-20-20-20

L'article 17 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 étend le bénéfice du taux réduit de TVA pour l'accèsion à la propriété, sous certaines conditions, aux nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette mesure s'applique de manière parallèle au dispositif de TVA à taux réduit actuellement en vigueur pour l'accèsion à la propriété en « zones ANRU » (11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts) sur la base de périmètres géographiques et de calendriers différents.

La présente note présente les principales modalités de mise en œuvre de cette nouvelle mesure, et rappelle en synthèse les conditions subordonnées à l'application du taux réduit de TVA aux opérations d'accèsion situées dans les zones ciblées par la politique de la ville, telles que le précise l'Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts n°BOI-TVA-IMM-20-20-20 publié le 06 mai 2015.

➤ Application de la mesure aux quartiers prioritaires de la politique de la ville

Conformément au nouveau 11 bis du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), cette mesure s'applique dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, et 300 mètres autour, pour les opérations d'accèsion dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2015.

Le bénéfice de la mesure est soumis au respect de quatre critères cumulatifs principaux.

1. Situation des immeubles concernés

- Critère géographique :

Les opérations d'accèsion éligibles au taux réduit de TVA sont celles situées, 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, ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Il s'agit pour la métropole des quartiers dont les périmètres sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, et pour les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française ceux dont les périmètres sont fixés par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014.

Ces périmètres sont marqués en bleu sur la carte accessible depuis le lien suivant :
<http://www.ville.gouv.fr/?geographie-prioritaire-de-la>

Le site d'information géographique de la politique de la ville permet de consulter les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville et de déterminer l'appartenance d'une adresse à ces quartiers. Cette fonctionnalité est disponible au lien suivant :
<https://sig.ville.gouv.fr/adresses/recherche>

- **Critère temporel :**

Pour être éligible au taux réduit de TVA, le dépôt de la demande de permis de construire de l'opération d'accession doit intervenir :

- au plus tôt à compter du 1^{er} janvier 2015, dès la date de signature du contrat de ville ;

-> pour l'exercice 2015, le contrat de ville est réputé signé si un contrat cadre 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 - est signé par 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

La cartographie évolutive et la liste des contrats signés sont accessibles aux liens suivants :

<http://www.ville.gouv.fr/?les-contrats-signes#top>

<http://www.ville.gouv.fr/?tva-a-5-5-dans-les-quartiers>

- au plus tard jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contrat de ville arrive à échéance.

-> Pour les quartiers prioritaires de la ville qui font l'objet d'une convention pluriannuelle signée avec l'Anru au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la date limite de dépôt du permis de construire pour bénéficier du taux réduit de TVA est le 31 décembre 2024.

La liste des quartiers prioritaires faisant l'objet d'une convention pluriannuelle signée avec l'Anru au titre du NPNRU sera mise à disposition sur le site internet de l'Anru au lien suivant :

<http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU>

2. Destination des immeubles concernés : immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition de ressources

Les ressources des personnes physiques, appréciées lors de 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 doivent pas excéder les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces plafonds correspondent aux plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %.

Le montant des ressources à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établis au titre de l'avant-dernière année (année N-2) précédant celle de la signature de l'avant-contrat ou du contrat concerné.

À compter du 1^{er} janvier 2015, ces plafonds de ressources sont les suivants (cf. BOI-BAREME-000016, arrêté 29 juillet 1987) :

Plafonds de ressources 2015 (en euros) pour l'application du 11 et du 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI			
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	33 372	33 372	29 014
2	49 877	49 877	38 746
3	65 384	59 957	46 596
4	78 063	71 817	56 251
5	92 879	85 017	66 173
6	104 515	95 671	74 577
par personne supplémentaire	11 645	10 661	8 319

3. Destination des immeubles concernés : usage de résidence principale

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, l'acquéreur doit occuper le logement à titre de résidence principale. Cette condition exclut ainsi notamment les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

Lors de l'acquisition, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente, ou lors de la souscription de la déclaration d'achèvement, que le logement est acquis pour un usage de résidence principale pendant dix ans. Un logement occupé en tant que résidence principale est occupé par l'ensemble des acquéreurs qui composent le ménage au moins huit mois par an.

Lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif, etc.) dans les dix ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui s'est livrée 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 à compter de la première année.

Par exception, le bénéfice du taux réduit de TVA ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance, pour l'acquéreur ou son conjoint, des événements 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 ;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les cohabitants.

Les événements suivants sont également pris en compte au titre des exceptions dès lors qu'ils sont postérieurs à la livraison du logement concerné par le taux réduit de TVA :

- 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 code de l'action sociale et des familles à l'un des enfants à charge.

4. Plafonnement des prix de vente ou de construction

Le prix de vente ou de construction des logements en accession ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et qui font l'objet d'une décision d'agrément de l'État.

À compter du 1^{er} janvier 2015, ces plafonds de prix de vente sont les suivants (cf. BOI-BAREME-000016, arrêté du 26 mars 2004) :

Plafonds de prix 2015 (en €/m ² de surface utile) pour l'application du 11 et du 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI					
Valeurs HT	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	4 534	3 437	2 753	2 402	2 102

➤ Synthèse des conditions subordonnées à l'application au taux réduit de TVA aux opérations d'accession situées dans les zones ciblées par la politique de la ville

Pour les zones ciblées par la politique de la ville, c'est-à-dire les « zones Anru » et les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les conditions subordonnées à l'application du taux réduit de TVA aux opérations d'accession sont en synthèse les suivantes.

Texte de référence	Conditions à respecter pour que l'opération d'accession à la propriété bénéficie du taux réduit de TVA*			
	Localisation de l'opération d'accession	Démarrage opérationnel	Date butoir opérationnelle	Autres conditions
Point 11 du I de l'article 278 sexies du CGI (PNRU)	En « zones Anru », c'est-à-dire en zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 », faisant l'objet une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, et 300 mètres autour http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU/	Vente ou livraison à soi-même réalisée à compter de la signature de la convention de rénovation urbaine http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU	Permis de construire déposé jusqu'à la date limite précisée dans le tableau « faisant foi » (31/12 de la date limite de solde de la convention) http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU	- Respect du plafond de ressources de l'accédant - Respect du plafond de prix de vente ou de construction
Point 11bis du I de l'article 278 sexies du CGI (QPV)	Dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, et 300 mètres autour http://www.ville.gouv.fr/?geographie-prioritaire-de-la	Permis de construire déposé à compter de la date de signature du contrat de ville (date qui ne peut être antérieure au 1 ^{er} janvier 2015) http://www.ville.gouv.fr/?les-contrats-signes#top http://www.ville.gouv.fr/?tva-a-5-5-dans-les-quartiers	Permis de construire déposé jusqu'à la date butoir du contrat de ville (31/12 de l'année à laquelle il arrive à échéance) http://www.ville.gouv.fr/?les-contrats-signes#top	- Usage à titre de résidence principale - Attestation dans l'acte de vente ou lors de la souscription de la déclaration d'achèvement http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2502-PGP.html?identifiant=BOI-TVA-IMM-20-20-20150506
	Dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, et 300 mètres autour http://www.ville.gouv.fr/?geographie-prioritaire-de-la		Permis de construire déposé jusqu'au 31 décembre 2024	

* Le taux réduit de TVA est de 5,5% en France métropolitaine et de 2,10% dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.