

TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété en « zone ANRU » - avril 2014

Aménagements apportés par la loi de finances pour 2014, rappel du dispositif et actualisation des valeurs plafonds

L'article 28 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit pour les opérations d'accession à la propriété dans les « zones ANRU ».

La présente note commente les aménagements apportés au dispositif par la loi de finances pour 2014, rappelle les conditions du bénéfice de la TVA à taux réduit en « zone ANRU » ainsi que les plafonds de ressources et de prix de vente applicables en 2014.

➤ Evolution du dispositif à compter du 1er janvier 2014

L'article 29 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014 (JORF n°0303 du 30 décembre 2013) apporte trois aménagements au dispositif de TVA à taux réduit pour les opérations d'accession en « zone ANRU ».

- **Diminution du taux de TVA applicable**

Le taux de 7% est remplacé par **5,5%** à l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI).

Ainsi, la TVA à 5,5% s'applique aux opérations de livraisons d'immeubles, livraisons à soi-même 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, dont le fait générateur (livraison d'immeuble ou déclaration d'achèvement à la mairie) intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.

Pour les livraisons d'immeubles à construire, ce taux s'applique aux immeubles achevés à compter du 1er janvier 2014, y compris aux sommes versées en paiement du prix avant la date d'achèvement.

- **Réduction de la « zone ANRU »**

La loi réduit de 200 mètres la zone périphérique éligible autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU.

Ainsi, le taux de 5,5% s'applique aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2014 lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des quartiers « ANRU » ou à une distance de moins de **300 mètres** de la limite de ces quartiers.

Par dérogation, les opérations situées à plus de 300 mètres et à moins de 500 mètres des quartiers « ANRU » continuent de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 7% dès lors que la demande de permis de construire aura été déposée avant le 31 décembre 2013. A défaut, dans ce périmètre, le taux de 20 % s'appliquera.

**Synthèse de l'évolution du dispositif
(périmètre et taux de TVA applicable) :**

	situation de l'opération par rapport au quartier concerné par une convention pluriannuelle de rénovation urbaine :		
	de 0 à 300 m	de 300 à 500 m	au-delà de 500 m
Livraison ou livraison à soi-même d'immeuble intervenant :			
• jusqu'au 31/12/2013	7,00%	7,00%	19,60%
• à compter du 01/01/2014 :			
cas général	5,50%	20,00%	20,00%
cas dérogatoires :		7,00%	
→ dépôt du permis de construire avant le 31/12/2013			
→ signature d'un traité de concession d'aménagement avant le 31/12/2013			

• **Remise en cause du taux réduit de TVA**

L'article 284 du CGI prévoit que le bénéfice du taux réduit de TVA est remis en cause 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.

La modification apportée ramène ce délai à **dix ans** pour les livraisons intervenant à compter du 1er janvier 2014.

Par ailleurs, les modalités de calcul du reversement du complément de la taxe en cas de non-respect des conditions du bénéfice du taux réduit de TVA ont été aménagées.

Pour les livraisons qui interviennent à compter du 1er janvier 2014, ce complément d'impôt dû lorsque les conditions cessent d'être remplies, résulte de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA diminué d'un dixième par année de détention **dès la première année** (et non plus à compter de la cinquième année).

Exemple¹ : Un ménage, satisfaisant à la condition de ressources, acquiert en état futur d'achèvement le 10 septembre 2014 un logement à usage de résidence principale situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine pour un montant de 100 000 € hors TVA. La vente est donc soumise au taux réduit de la TVA (montant de TVA collectée = 5 500 €).

Si la condition d'usage de résidence principale n'est plus remplie suite à la revente du logement le 1er novembre 2018 (c'est-à-dire dans la cinquième année suivant l'acquisition), le ménage devra reverser l'intégralité de la différence entre le montant de TVA au taux normal et le montant de TVA au taux réduit, soit 14 500 € (20 000 – 5 500).

Si la condition d'usage de résidence principale n'est plus remplie suite à la mise en location du logement le 1er avril 2024 (c'est-à-dire dans la dixième année suivant l'acquisition), le ménage devra reverser la différence entre le montant de TVA au taux normal et le montant de TVA au taux réduit diminué d'un dixième par année dès la première, soit 1 450 € (20 000 – 5 500) - [(20 000 – 5 500) / 10 x 9]).

Aucun complément d'impôt ne sera dû si la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie à compter du 10 septembre 2024.

¹ Illustration sur la base de l'exemple figurant au point 18 de l'instruction n° 8 A-2-09 du 6 octobre 2009.

➤ **Rappel du dispositif et des conditions d'application**

Sous réserve du respect de conditions cumulatives, le 11 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 opérations de :

- livraison d'immeuble neuf (achevés depuis cinq ans au plus),
- acquisition de terrain à bâtir,
- réalisation de travaux via un contrat unique de construction (contrats de promotion immobilière, de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan (CCMI avec plan) ou sans fourniture de plan),
- réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction (mécanisme de livraison à soi-même).

1. Situation des immeubles concernés

- **Critère géographique :**

Les immeubles doivent être situés soit à l'intérieur des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), soit à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

Ces quartiers, classés en zone urbaine sensible (ZUS) et, à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (« article 6 »), sont délimités par un trait de couleur sur les plans au 1/25 000 consultables à la délégation interministérielle à la ville, ou sur le site internet <http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU>

Les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine sont consultables sur le site internet de l'ANRU, <http://www.anru.fr>

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.

- **Critère temporel :**

La vente ou la livraison à soi-même peut intervenir à compter de la signature de la convention et, la demande de permis de construire doit être déposée avant une date limite.

Celle-ci correspond à 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.

Ainsi, 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 événement administratif, technique ou financier ne pouvant intervenir après cette date butoir.

Ces informations sont disponibles, pour chacune des conventions pluriannuelles, sur le site internet de l'ANRU.

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

Les ressources des personnes physiques 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 du contrat.

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 ;
- 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,...).

A compter du **1er janvier 2014**, ces plafonds de ressources sont les suivants (cf. arrêté du 23 décembre 2013 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987) :

Plafonds de ressources (en €) - Accession zone ANRU			
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	IDF hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	33 216	33 216	29 009
2	49 644	49 644	38 564
3	65 078	59 677	46 378
4	77 698	71 480	55 988
5	92 444	84 619	65 863
6	104 026	95 224	74 228
par personne supplémentaire	11 590	10 610	8 280

3. Destination des immeubles concernés : usage de résidence principale

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.

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.

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.

Par ailleurs, lorsque cette condition de résidence principale cesse d'être remplie 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 (article 284 du CGI).

Exemple² : Un ménage, satisfaisant à la condition de ressources, acquiert en état futur d'achèvement le 10 septembre 2013 un logement à usage de résidence principale situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine pour un montant de 100 000 € hors TVA. La vente est donc soumise au taux réduit de la TVA (montant de TVA collectée = 7 000 €).

² Illustration sur la base de l'exemple figurant au point 18 de l'instruction n° 8 A-2-09 du 6 octobre 2009.

Si la condition d'usage de résidence principale n'est plus remplie suite à la revente du logement le 1er novembre 2017 (c'est-à-dire dans la cinquième année suivant l'acquisition), le ménage devra reverser l'intégralité de la différence entre le montant de TVA au taux normal et le montant de TVA au taux réduit, soit 12 600 € (19 600 – 7 000).

Si la condition d'usage de résidence principale n'est plus remplie suite à la mise en location du logement le 1er avril 2023 (c'est-à-dire dans la dixième année suivant l'acquisition), le ménage devra reverser la différence entre le montant de TVA au taux normal et le montant de TVA au taux réduit diminué d'un dixième par année au-delà de la cinquième, soit 7 560 € (19 600 – 7 000) - [(19 600 – 7 000) / 10 x 4].

Aucun complément d'impôt ne sera dû si la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie à compter du 10 septembre 2028.

Cependant, le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance 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 L5312-1 du code du travail ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

4. Plafonnement des prix de vente ou de construction

Le prix de vente ou de construction des logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28 mars 2009 ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations 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'État.

En application du II de l'article R331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation (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 modifié.

Ces prix plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

A compter du **1er janvier 2014**, ces plafonds de prix de vente (en €/m² de surface utile) sont les suivants (l'ICC s'établit à 1 637 au deuxième trimestre 2013, en glissement annuel il diminue de -1,74%) :

Plafonds de prix - Accession zone ANRU	
Zones ³	Valeurs HT
A	4 072
B1	2 732
B2	2 384
C	2 086

Principaux textes de référence :

- LOI n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, JORF n°0303 du 30 décembre 2013, Article 29
- BOI-TVA-IMM-20-20-20-20130529
- BOI-TVA-LIQ-50-20140204

³ Cf. arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes dans les zones A, B et C.