

LA T.V.A AU TAUX REDUIT

Dans certains quartiers et sous conditions, l'acquisition d'un logement neuf sur plans est éligible au taux réduit de TVA (5,5% ou 7%¹).

Qui peut acheter ?

Pour bénéficier de la TVA au taux réduit, l'acquéreur doit remplir **deux conditions cumulatives**² :

- ① il doit acquérir le bien à un usage de **résidence principale** ;
- ② il doit respecter des **plafonds de ressources**, qui sont actualisés chaque année³.

Quel logement acheter ?

Seuls les logements neufs situés dans certains quartiers sont éligibles : il s'agit de certains quartiers couverts par une convention de rénovation (dites « **zones ANRU** ») ou, depuis 2015, des quartiers prioritaires de la ville (dits « **QPV** ») ainsi que dans les abords de ces quartiers.

L'octroi du taux réduit de T.V.A. dépend par ailleurs de la **date de dépôt de la demande de permis de construire**.

Pour plus de précisions, consultez le site de l'ANRU⁴ (zones ANRU) ou le du ministère⁵ (QPV).

Quels avantages ?

Si les conditions relatives à l'acquéreur et à l'immeuble sont remplies, l'acquéreur peut bénéficier du taux réduit de T.V.A.

¹ Le taux réduit de TVA de 7% reste encore applicable certaines opérations en zones ANRU, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 31/12/2013.

² Cet avantage fiscal n'est pas réservé aux **primo-accédants**, mais pour les primo-accédants, le PTZ peut permettre le financement de l'acquisition d'un logement en TVA au taux réduit.

³ Ces plafonds correspondant aux plafonds de ressources retenus pour l'octroi du **PLS, majorés de 11%**. Ces plafonds de ressources sont appréciés, en principe, à la **date de signature du contrat de réservation**. Sont pris en compte les **revenus fiscaux de référence à N-2**, sauf exceptions (imposition dans un autre Etat ou rattachement à un autre foyer fiscal).

⁴ <http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU>

⁵ <http://www.ville.gouv.fr/?carte-des-quartiers-prioritaires,3823>

En outre, le **prix de vente** du logement est soumis à un **plafond réglementaire**⁶.

Quelles obligations ?

L'acquéreur qui bénéficie du taux réduit de T.V.A s'engage à **conserver le logement à un usage de résidence principale**.

Cela signifie qu'il n'est pas possible de mettre le logement en location ou de le destiner à un usage de résidence secondaire.

A défaut l'acquéreur s'expose à verser un **complément de T.V.A.** lors de la revente du logement, peu importe à qui il revend le bien (personne sous plafonds de ressources ou pas⁷).

Cependant, **un abattement est prévu** d'un 1/10^e par année à compter de la 1^e année d'acquisition, de sorte que passé un délai de 10 ans suivant l'acquisition, aucun complément de T.V.A n'est dû.

En outre, il existe des **cas particuliers** dans lesquels aucun complément n'est dû. Il en va ainsi en cas de décès de l'acquéreur ou d'un descendant direct faisant partie du ménage, de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, de chômage d'une durée supérieure, de délivrance d'une carte d'invalidité, de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité. Depuis le 1^{er} janvier 2014, aucun complément de T.V.A n'est dû en cas de mariage, conclusion d'un PACS, naissance d'un enfant ou délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge.

En revanche, **la hausse des revenus de l'acquéreur pendant la période de détention du bien ne donne pas lieu à un complément de TVA lors de la revente**.

⁶ Les plafonds de prix applicables sont ceux retenus au titre du Prêt Social de Location Accession (**Prix PSLA** en € HT par m² de **surface utile**).

⁷ Depuis le 1er janvier 2013, les ventes de logements acquis en VEFA (ou vente sur plans) ne sont plus soumises à T.V.A.



LES FICHES PRATIQUES DE LA FPI

Plafonds de ressources pour 2017

Catégorie de ménage	Paris et cmes limitrophes	IDF hors Paris et cmes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	33 400€	33 400€	29037 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.	49 918€	49 918€	38776€
Trois personnes, - ou une personne seule avec une personne à charge ; - ou jeune ménage sans personne à charge.	65436€	60004€	46632€
Quatre personnes, - ou une personne seule avec deux personnes à charge.	78125 €	71 874 €	56296€
Cinq personnes, - ou une personne seule avec trois personnes à charge.	92 954€	85085€	66226 €
Six personnes, - ou une personne seule avec quatre personnes à charge.	104 597 €	95 747 €	74 636 €
pers. suppl	11 655 €	10 668€	8 325€

*Arrêté du 29 juillet 1987, modifié par l'Arrêté du 22 décembre 2016

Plafonds de prix de vente pour 2017

Zone A Bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
4 538	3 439	2 755	2 404	2 103

*Prix en euros HT par m² de surface utile
BOI-BAREME-00016 – 01/02/2017