RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-20-20-20-20130529
Date de publication : 29/05/2013
Date de fin de publication : 15/07/2014

TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations d'accession sociale à la propriété - Opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine

Positionnement du document dans le plan :

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée
- Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles
  - Titre 2 : Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social
    - Chapitre 2 : Opérations d'accession sociale à la propriété
      - Section 2 : Opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine

Sommaire :

I. Champ d'application de la mesure
- A. Immeubles concernés
  - 1. Situation des immeubles concernés
  - 2. Destination des immeubles concernés
    - a. Immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition de ressources
    - b. Usage de résidence principale
  - 3. Plafonnement des prix de vente ou de construction
- B. Opérations concernées
  - 1. Livraisons d'immeubles neufs
  - 2. Acquisition du terrain à bâtir
  - 3. Réalisation de travaux via un contrat unique de construction
  - 4. Réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction

II. Modalités de taxation
III. Droit a déduction
IV. Précisions relatives au taux applicable
V. Modalités de remise en cause du taux réduit
- A. Principe
- B. Exceptions
- C. Modalités de reversement du complément de taxe

I. Champ d'application de la mesure

1

Le 11 du I et le II de l'article 278 sexies du CGI prévoient l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété 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 les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er 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.

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions fixées aux 11 du I et II de l'article 278 sexies du CGI, relèvent du taux réduit, d'une part, les livraisons d'immeubles qui entrent dans le champ d'application du I de l'article 257 du CGI, d'autre part, les livraisons à soi-même d'immeubles au sens du du a du 1° du 3 du I et du b du 2° du 3 du I de l'article 257 CGI.

A. Immeubles concernés

1. Situation des immeubles concernés

10

Les immeubles doivent être situés soit dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l' article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, soit à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

20

Les conventions en cause sont celles qui sont passées par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) avec les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale compétents et les organismes publics et privés conduisant des opérations concourant à la rénovation urbaine à qui elle accorde son concours financier dans le cadre de sa mission de contribution à la réalisation du programme national de rénovation urbaine.

30

L'article 6 de la loi du 1er août 2003 déjà citée précise que ces quartiers sont ceux qui sont classés en zone urbaine sensible (ZUS) dont la liste est fixée par le décret n°96-1156 du 26 décembre 1996 modifié et, à titre exceptionnel, des quartiers présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (ces derniers sont communément appelés « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre l'article 6 de la loi du 1er août 2003 »). Ces quartiers peuvent être adossés à une ZUS.

40

Ces quartiers (ZUS et « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre de l'article 6 de la loi du 1er août 2003 ») sont ceux délimités par un trait de couleur sur les plans au 1/25 000 consultables à la délégation interministérielle à la ville, 194, avenue du Président Wilson 93217 Saint-Denis La Plaine, ou sur le site internet http ://.ville.gouv.fr.

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

50

Il est nécessaire pour que l'opération soit soumise au taux réduit que le bâti soit situé à l'intérieur des quartiers faisant l'objet d'une convention signée visée au **I-A-1 § 20,** c'est-à-dire dans les limites du périmètre des ZUS et/ou des « quartiers ayant obtenu des dérogations au titre de l'article 6 de la loi du 1er août 2003 » concernés (tels que définis dans la convention ou dans l'annexe à celle-ci) ou entièrement situé à moins de 500 mètres de ces limites (lorsque ces dernières sont constituées par des voies existantes, il convient de prendre en compte le côté de la voie jouxtant la ZUS comme point de départ des 500 mètres).

60

Dans le cas de ventes d'appartements d'immeubles collectifs, la situation de certaines parties communes hors, pour partie ou entièrement, de ce périmètre (aire de stationnement, espaces verts) n'est pas de nature à remettre en cause l'éligibilité du logement au dispositif. Il en va de même des dépendances bâties (emplacement de parkings en sous-sol, garages, boxes) situées hors de ce même périmètre étant toutefois précisé que ces dernières sont alors non éligibles au taux réduit. Ces mêmes dépendances bâties sont en revanche éligibles au taux réduit si leur vente ou leur construction sont concomitantes à la vente ou à la construction du logement éligible et si elles sont entièrement situées dans ce périmètre.

70

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. Pour le bénéfice du taux réduit, il doit être précisé dans l'acte que le logement est situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situé à une distance de moins de 500 mètres de la limite d'un tel quartier.

80

Pour une zone donnée (quartier faisant l'objet d'une convention et extension jusqu'à 500 mètres de la limite de ce quartier), le taux réduit s'applique, toutes conditions étant remplies par ailleurs, si :

- la vente ou la livraison à soi-même intervient à compter de la signature de la convention ;

- et dès lors que la demande de permis de construire est déposée avant 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. 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 évènement administratif, technique ou financier ne pouvant intervenir après cette date butoir.

Ces informations sont disponibles, pour chacune des conventions pluri-annuelles, sur le site internet de l'ANRU www.anru.fr.

2. Destination des immeubles concernés

90

Seuls les immeubles acquis à usage de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas un plafond sont éligibles au taux réduit prévu à l'article 278 sexies du CGI.

a. Immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition de ressources

100

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).

110

Ces plafonds correspondent aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l' article L351-2 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources, soit les plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %.

Le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée figure à l'article 4 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. Le montant correspond à la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 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 du contrat de location.

120

A compter du 1er janvier 2013, les plafonds de ressources ouvrant droit au bénéfice du taux réduit sont les suivants, conformément à l'arrêté du 28 décembre 2012 modifiant 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 en secteur locatif :

plafonds de ressources

CATÉGORIE DE MÉNAGES	PARIS et communes limitrophes (en euros)	ILE-DE-FRANCE hors Paris et communes limitrophes (en euros)	AUTRES RÉGIONS (en euros)
1 personne	32 920	32 920	28 620
2 personnes	49 201	49 201	38 221
3 personnes	64 498	59 144	45 964
4 personnes	77 006	70 842	55 489
5 personnes	91 621	83 864	65 276
6 personnes	103 098	94 373	73 565
Par personne supplémentaire	11 486	10 515	8 206

130

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, à cette condition de ressources.

140

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.

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 ;

> **Remarque :** Le contrat préliminaire est un contrat synallagmatique, qui se distingue de la promesse de vente. Aux termes du contrat préliminaire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble, en contrepartie d'un dépôt de garantie à un compte spécial. Ce type de contrat doit satisfaire aux conditions fixées aux articles L261-15 du CCH et R*261-25 et suivants du CCH.

- 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,…).

b. Usage de résidence principale

150

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.

160

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.

170

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.

3. Plafonnement des prix de vente ou de construction

180

En application des III et IV de l'article 52 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, 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 mentionnées au 4 (anciennement 3 ter) du I de l'article 278 sexies du CGI (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 par l'arrêté du 27 décembre 2011 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière (BOI-TVA-IMM-20-20-10 II-A-§ 80 et 90 sur le montant des plafonds et le calcul du plafonnement).

190

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 appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

B. Opérations concernées

200

Sont concernées par l'application du taux réduit les opérations suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions visées au I-A § 10 et suivants.

1. Livraisons d'immeubles neufs

210

Sont concernées les livraisons d'immeubles bâtis neufs, telles qu'elles sont définies au II § 130 du BOI-TVA-IMM-10-10-10-20.

2. Acquisition du terrain à bâtir

220

Au regard de la TVA, l'acquisition du terrain destiné à la construction d'un logement dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine suivant les conditions rappelées au paragraphe précédent s'effectue selon les mêmes modalités que celles exposées aux **I § 1 à 50** :

- qu'elle soit réalisée par un promoteur ou directement par l'accédant qui entend assurer lui-même la maîtrise d'ouvrage de la construction, l'acquisition du terrain à bâtir n'est pas soumise à la TVA lorsque le cédant n'est pas un assujetti à la TVA agissant en tant que tel ;

- lorsque la vente du terrain à bâtir est réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, celui-ci est redevable de la taxe, laquelle sera liquidée sur le prix total si le cédant a lui-même acquis le terrain en ayant eu droit à déduction de la taxe qui aura grevé sa propre acquisition, ou si le cédant n'établit pas que sa propriété résulte d'une acquisition antérieure. En revanche, la taxe sera perçue sur la marge du redevable dans les conditions mentionnées à l'article 268 du CGI lorsque le cédant n'a pas eu droit à déduction à l'occasion de sa propre acquisition ;

- qu'elle soit imposée sur le prix total ou sur la marge, la TVA est liquidée au taux réduit sous réserve pour l'acquéreur de produire les justificatifs attestant que les conditions en sont remplies (CGI, art. 278 sexies, I-11).

3. Réalisation de travaux via un contrat unique de construction

250

Le 11 du I de l'article 278 sexies du CGI, prévoit l'application directe du taux réduit de la TVA aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction.

La notion de « contrat unique de construction » recouvre les trois types de contrats suivants :

- le contrat de promotion immobilière défini à l'article L221-1 du CCH ;

- le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan (CCMI avec plan) défini à l'article L231-1 du CCH ;

- le contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan (CCMI sans plan) défini à l'article L232-1 du CCH.

260

L'application du taux réduit par le prestataire des travaux réalisés en exécution du contrat unique de construction est subordonnée à ce que ce prestataire dispose des justificatifs attestant que sont remplies l'ensemble des conditions prévues au 11° du I de l'article 278 sexies du CGI.

270

Lorsqu'il bénéficie du taux réduit sur les travaux dans les conditions mentionnées au paragraphe précédent, l'acquéreur n'est pas fondé à procéder à une livraison à soi-même dans les conditions prévues au II de l'article 278 sexies du CGI.

Dès lors, les travaux ou autres dépenses dont l'acquéreur prendrait l'initiative en dehors du contrat unique souscrit dans les conditions mentionnées au même paragraphe demeureraient définitivement soumis au taux de la TVA qui leur est propre.

4. Réalisation de travaux en dehors d'un contrat unique de construction

280

Lorsque le destinataire de la construction se réserve l'exécution de la maîtrise d'œuvre en ne souscrivant pas de contrat unique de construction, les travaux et dépenses réalisées à ce titre avant l'achèvement de l'immeuble dont les dépenses d'acquisition de matériaux utilisés dans la construction du logement et dans la limite du plafond de prix propre à cette opération d'accession à la propriété demeurent soumis au taux de la TVA qui leur est propre.

290

Le destinataire de la construction bénéficie alors du taux réduit de la TVA de façon indirecte, par le mécanisme de la livraison à soi-même.

L'application du dispositif de la livraison à soi-même répond aux principes suivants :

- les travaux de construction d'un immeuble neuf ou les travaux portant sur un immeuble existant concourant à la production d'un immeuble neuf demeurent soumis au taux normal (prestations de bureaux d'études, honoraires d'architectes, travaux immobiliers,etc.) ;

- l'imposition à la TVA au taux réduit de la livraison à soi-même du logement répondant aux critères mentionnés au I-A § 10 permet de déduire cette taxe ayant grevé les opérations d'amont soumises au taux normal ;

- le propriétaire supporte ainsi au final une charge de TVA au taux réduit.

La taxe exigible afférente à la livraison à soi-même s'applique au prix de revient total déterminé hors taxe sur la valeur ajoutée de la construction du logement qui comprend notamment :

- le coût des travaux facturés par les entrepreneurs dans le cadre de contrats d'entreprises ;

- le prix d'achat des matériaux ;

- les honoraires des architectes, géomètres, maîtres d'œuvre, métreurs, etc ;

- les frais financiers engagés pour la construction ;

- les frais généraux.

Il est admis, toutefois, que ne soient retenus dans l'assiette de la LASM ni le coût d'acquisition du terrain, ni les frais financiers engagés pour l'acquisition du terrain et la réalisation de la construction.

II. Modalités de taxation

300

Pour les modalités de taxation des opérations décrites ci-dessus, il convient de se reporter au BOI-TVA-IMM-10-20.

III. Droit a déduction

310

L'imposition de la livraison à soi-même du logement à usage de résidence principale au taux réduit permet l'exercice du droit à déduction de la TVA au taux normal ayant grevé les dépenses (travaux de construction, etc.) qui concourent à la réalisation des logements.

320

S'agissant au cas particulier de redevables occasionnels, le droit à déduction n'est opéré qu'au moment de la livraison, en l'occurrence à soi-même, conformément aux dispositions du 2ème alinéa du 2 de l'article 271 du CGI. Ainsi, les personnes physiques, assujetties à l'occasion de la livraison à soi-même de leur logement à usage de résidence principale, ne peuvent déduire la TVA ayant grevé le coût de revient de l'immeuble qu'au moment de la livraison imposable qu'elles réalisent.

330

Le crédit de TVA résultant de l'écart entre la TVA au taux normal ayant grevé l'aménagement du terrain et la construction d'une part, et la TVA au taux réduit afférent à la livraison à soi-même d'autre part, est remboursable dans les conditions prévues par le BOI-TVA-DED-50-20-10.

340

En revanche, la TVA due par la personne physique au titre de la livraison à soi-même de son logement à usage de résidence principale n'est pas déductible dès lors qu'il n'est pas utilisé pour les besoins d'opérations ouvrant droit à déduction (CGI, art. 271).

IV. Précisions relatives au taux applicable

350

Le taux de TVA applicable aux livraisons et livraisons à soi-même de logements à usage de résidence principale est le taux réduit en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer.

360

La taxation au taux réduit des livraisons à soi-même est sans incidence sur le taux applicable aux travaux immobiliers liés à la construction facturés par les prestataires qui demeurent ainsi taxés dans les conditions habituelles, c'est-à-dire soit le taux normal en France continentale ou dans les départements d'outre-mer, soit le taux dérogatoire du 5° du I de l'article 297 du CGI dans les départements de la Corse.

370

Les travaux d'amélioration, d'aménagement et d'entretien dans les deux années consécutives à l'achèvement du logement n'ouvrent pas droit à l'application du taux réduit prévu par l'article 279-0 bis du CGI prévu pour les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

V. Modalités de remise en cause du taux réduit

A. Principe

380

Pour que la livraison ou la livraison à soi-même soit soumise au taux réduit, l'immeuble doit cumulativement être situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situé à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ce quartier, acquis ou construit pour un prix de vente ou de construction plafonné par des personnes physiques sous condition de ressources et destiné à l'usage de résidence principale de ces personnes.

390

Le bénéfice du taux réduit de TVA sera intégralement remis en cause si l'une de ces conditions (situation de l'immeuble, prix et destination) n'est pas respectée lors du fait générateur de la taxe et, s'agissant de la condition de ressources, lors 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.

400

S'agissant de la condition de destination à l'usage de résidence principale, il est rappelé que l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente, en cas de livraison, ou lors de la souscription de la déclaration d'achèvement, en cas de livraison à soi-même, que le logement est acquis pour un usage de résidence principale.

410

Le II de l'article 284 du CGI prévoit que lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit, cessent 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.

420

La circonstance que les plafonds de ressources ne soient pas respectés par le ménage pendant l'ensemble de la phase d'accession à la propriété ne remet pas en cause le bénéfice du taux réduit de TVA initialement accordé car cette condition est appréciée, une fois pour toutes. Il en résulte que le taux réduit pourra être remis en cause, outre le cas décrit au **V-A § 390**, lorsque la condition d'usage

de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif, etc.) selon les modalités décrites dans l'exemple ci-dessous :

Exemple : Un ménage, satisfaisant à la condition de ressources, acquiert en état futur d'achèvement le 1er septembre 2009 un logement à usage de résidence principale situé dans un quartier faisant l'objet d'une convention pluri-annuelle 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 2013 (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 réduit et le montant de TVA au taux normal, soit 14 100 € (19 600 – 5 500).

425

Pour les livraisons visées au BOI-TVA-IMM-10-10-20 au II-A § 260 et suivants, dès lors qu'il s'agit d'une cession intervenant dans les cinq ans de l'achèvement, la revente sera soumise à la TVA, soit au taux normal, soit au taux réduit si les conditions d'octroi du régime de faveur sont remplies par le nouvel acquéreur (acquisition par des personnes physiques remplissant la condition de ressources d'un logement pour un prix plafonné à usage de résidence principale situé dans un quartier faisant toujours l'objet d'une convention pluriannuelle visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 ou entièrement situé à une distance de moins de 500 mètres de la limite d'un tel quartier).

Exemple (suite du § 420) :

Le vendeur acquittera cette dernière calculée sur son prix de cession mais diminuée du montant de la TVA acquittée lors de son acquisition (soit, dans l'exemple : 5 500 €) et du montant de la TVA à reverser (soit dans l'exemple : 14 100 €).

Si la condition d'usage de résidence principale n'est plus remplie suite à la mise en location du logement le 1er avril 2019 (c'est-à-dire dans la dixième année suivant l'acquisition), le ménage devra reverser la différence entre le montant de TVA au taux réduit et le montant de TVA au taux normal diminué d'un dixième par année au-delà de la cinquième, soit 8 460 € (19 600 – 5 500)-[(19 600 – 5 500) / 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 1er septembre 2024.

Ce dispositif de reversement s'applique à l'ensemble des opérations réalisées dans une zone ANRU, ayant bénéficié du taux réduit de la TVA en application du 11° du I, et du II de l'article 278 sexies du CGI, quelle que soit la date du fait générateur de l'opération.

B. Exceptions

430

Le bénéfice du taux réduit ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance des évènements 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.

C. Modalités de reversement du complément de taxe

440

S'agissant des modalités de reversement du complément de taxe, il s'effectue auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble à l'aide d'une déclaration établie sur papier libre mentionnant les éléments suivants :

- nom et adresse de la personne s'étant livré à elle-même le logement ou ayant acquis le logement ;

- lieu de situation de l'immeuble (commune, rue, numéro, etc.) ;

- date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux pour les livraisons à soi-même, ou la date de l'acte pour les mutations ;

- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit (date de la vente, de la mise en location, du changement d'affectation, etc.) ;

- montant et modalités de calcul du complément de taxe à reverser : différence entre le montant de TVA au taux normal (base d'imposition x taux normal) et le montant de TVA au taux réduit initialement appliqué diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième.

Le montant de la base d'imposition à retenir figure dans le cadre III de l'imprimé n° **941**(CERFA 11 114) en cas de livraison à soi-même (construction) ou dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un immeuble neuf.

450

Selon la nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application au taux réduit de TVA, cette déclaration devra être accompagnée des documents suivants :

- pour les livraisons à soi-même d'immeubles, les imprimés n° **941**(CERFA 11 114) et n°**943** (CERFA 11 116) (disponibles sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaire") initialement déposées en application de l'article 244 de l'annexe II au CGI, sur lesquelles figurent le montant de la base d'imposition ainsi que le taux réduit initialement appliqué ;

- pour les livraisons d'immeubles neufs, l'acte de vente établi lors de l'acquisition ayant donné lieu à l'application du taux réduit.

Exemple : En reprenant les données de l'exemple figurant ci-dessus au **V-A § 420**, le redevable devra notamment indiquer sur papier libre :

- date d'acquisition : 1er septembre 2009 ;

- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit : 1er avril 2019 ;

- base d'imposition (A) : 100 000 € ;

- montant de TVA au taux réduit (B) : 100 000 x 5,5 % = 5 500 € ;

- montant de TVA au taux normal (C) : 100 000 x 19,6 % = 19 600 € ;

- différence C - B (D) : 19 600 – 5 500 = 14 100 € ;

- nombre d'année de détention au-delà de la cinquième année (E) : 4 ;

- montant du complément de TVA à reverser : D – [(D x E)/10] : 14 100 – [(14 100 X 4)/10] : 8 460 €.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 22/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2504-PGP.html/identifiant=BOI-TVA-IMM-20-20-20-20130529