RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ENR-DMTOI-10-90-30-20170802
Date de publication : 02/08/2017

ENR - Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles - Mutations autres que les échanges - Régimes à caractère social - Dispositifs particuliers d'accession sociale à la propriété

Positionnement du document dans le plan :

ENR - Enregistrement
Mutations de propriété à titre onéreux d'immeubles
Titre 1 : Mutations autres que les échanges
Chapitre 9 : Régimes à caractère social
Section 3 : Dispositifs particuliers d'accession sociale à la propriété

Sommaire :

I. Opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées
II. Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville
III. Opérations d'accession à la propriété assorties d'une acquisition différée du terrain ou d'un prêt à remboursement différé
IV. Opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire

1

Cette section a pour objet de présenter uniquement les droits d'enregistrement applicables aux dispositifs particuliers d'accession sociale à la propriété.

Les règles, en matière de TVA, applicables à des dispositifs particuliers d'accession sociale sont examinées au BOI-TVA-IMM-20-20 auquel il convient de se reporter.

I. Opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées

10

L'article 1er de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, qui crée la location-accession à la propriété immobilière, la définit comme « le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option ».

Le 4 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons 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, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

20

Les droits d'enregistrement sont dus par l'accédant à la propriété :

- au taux réduit dès lors que la cession intervient dans les cinq ans de l'achèvement et qu'elle est, de ce fait, soumise à la TVA ;

- au taux normal lorsque la cession intervient au-delà des cinq ans de l'achèvement de la construction quand bien même elle serait soumise à la TVA par option du bailleur.

II. Opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville

30

Le 11 et le 11 bis 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 L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et situés :

- soit dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1 er aout 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers (CGI, art. 278 sexies, I-11) ;

- soit, 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 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 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 ou, à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003, au sein d'un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite (CGI, art. 278 sexies, I-11 bis).

40

S'agissant des droits d'enregistrement :

- l'acquisition du terrain par le ménage relève des droits de mutation à titre onéreux au taux de droit commun, même lorsque la cession n'est pas soumise à la TVA, ou que la taxe est liquidée sur la marge du cédant ;

- l'acquisition du terrain par le ménage relève des droits de mutation au taux réduit lorsque la cession est soumise à la TVA et liquidée sur le prix total (CGI, art. 1594 F quinquies) ;

- l'acquisition du terrain par un organisme HLM bénéficie de l'exonération dans les conditions prévues à l'article 1042 du CGI et à l'article 1049 du CGI ;

- l'acquisition du terrain par un autre promoteur bénéficie de l'exonération prévue à l'article 1594-0 G du CGI dès lors que l'acte d'acquisition contient l'engagement de construire prévu au I du A de l'article 1594-0 G du CGI.

III. Opérations d'accession à la propriété assorties d'une acquisition différée du terrain ou d'un prêt à remboursement différé

50

Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies du CGI (dans sa version en vigueur jusqu'au 7 mai 2012) prévoient l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons de terrains à bâtir et aux cessions de droit à bail à construction, ainsi qu'aux livraisons à soi-même d'immeubles, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération dite Pass-Foncier d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, si les personnes respectent les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession.

Le régime applicable à l'acquisition du terrain à bâtir par la structure porteuse est le même que celui exposé au **II § 40** pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine lorsque le terrain est acquis par un promoteur qui ne bénéficie pas des mesures spécifiques aux organismes HLM en matière de droits d'enregistrement (BOI-ENR-DMTOI-10-90-20).

60

Il en va de même des livraisons d'immeubles et des travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété sous le bénéfice d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) mentionné à l'article L. 313-18 du CCH (dans sa version en vigueur jusqu'au 21 octobre 2016).

Le régime applicable tant à l'acquisition du terrain qu'à la construction du logement est le même que celui exposé au **II § 40** pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville.

IV. Opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire

70

Le 13 du I de l'article 278 sexies du CGI prévoit l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, aux livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 255-2 du CCH ainsi qu'aux cessions, prévues à l'article L. 255-3 du CCH, des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un tel bail et destinés à la résidence principale des acquéreurs.

Les baux réels solidaires conclus en application de l'article L. 255-3 du CCH sont exonérés de la taxe de publicité foncière (CGI, art. 743, 5° ; BOI-ENR-JOMI-10 au I-D § 160).

Les mutations ayant pour objet les droits du bailleur ou du preneur s'agissant des droits réels attachés à un bail réel immobilier ou à un bail réel solidaire sont assujetties aux dispositions fiscales applicables aux mutations d'immeubles (CGI, art. 1378 ter).

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 30/10/2026