

NOUVEAUTÉ



La TVA à 5,5% en zone ANRU

Pour favoriser la mixité sociale, les opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf situées dans les quartiers en rénovation urbaine et 500 m alentour bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %.

Qui peut en bénéficier ?

Le maître d'ouvrage peut être une personne physique, ou un promoteur privé ou social.

Quels sont les quartiers concernés ?

Les quartiers concernés sont les zones urbaines sensibles (et les quartiers faisant l'objet d'une dérogation à l'article 6" de la loi du 1^{er} août 2003) au sein desquelles une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Les unités foncières entièrement situées à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers bénéficient de cette TVA à taux réduit. La liste des quartiers concernés est accessible depuis le [site internet de l'ANRU \(www.anru.fr\)](http://www.anru.fr) et les cartes correspondantes sont accessibles depuis le [site du ministère de la ville \(http://sig.ville.gouv.fr\)](http://sig.ville.gouv.fr).

Pour bénéficier du taux réduit, ces logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous plafonds de ressources applicables aux prêts locatifs sociaux (PLS) qui les occupent à titre de résidence principale.

Quels sont les plafonds de ressources PLS ?

Revenu imposable avec l'abattement actuel de 20 % pour les salariés.

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions <small>(en euros)</small>
1	24 002	24 002	20 868
2	35 871	35 871	27 866
3	47 024	43 120	33 511
4	56 143	51 649	40 455
5	66 797	61 143	47 590
6	75 165	68 804	53 633
par personnes supplémentaires	8 375	7 666	5 983

Quand la mesure est-elle applicable ?

La mesure est applicable aux opérations réalisées à compter du 17 juillet 2006.

Il convient de retenir la date de la signature de l'acte authentique pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement, et la date d'ouverture de chantier pour les logements qu'une personne physique fait construire.

Dans quelles conditions ?

Pratiquement, le bénéfice de la TVA à taux réduit est obtenu de la manière suivante :

- Si c'est un promoteur qui construit un logement qu'il vend (en l'état futur d'achèvement ou achevé) à un particulier, il acquitte la TVA (déductible) au taux normal de 19,6 % au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Au moment de la vente, il soumet simplement le prix de vente au taux de TVA de 5,5 %.
- Si c'est un particulier qui fait construire son logement, il acquitte la TVA au taux normal de 19,6% au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Au moment de l'achèvement il calcule la TVA effectivement due au taux de 5,5 % sur le prix de revient total du logement (travaux, honoraires, taxes) et demande alors le remboursement du solde de TVA auprès de la recette des impôts.

Lorsqu'elles sont réalisées par une personne morale dans le cadre du programme de rénovation urbaine, ces constructions peuvent également bénéficier d'une subvention d'un montant maximum de 10 000 € par logement (à répercuter sur le prix de vente) que peut accorder l'ANRU aux promoteurs de logements en accession dans ces quartiers, dans des conditions définies par cette agence.

Exemple : une maison (avec son terrain) de 125 000 € construite dans un quartier de rénovation urbaine ou à proximité sera vendue 100 000 € grâce à la réduction du taux de TVA (- 15 000 €) et l'aide de l'ANRU (-10 000 €).