

Circulaire n°45/15

Note d'information

1^{er} juin 2015
Destinataires :
Tous les organismes Hlm
N/Réf. : FP/PL/ct

Le Délégué général

Opérations d'accession sociale au taux réduit de TVA dans les quartiers prioritaires de la ville

Madame, Monsieur le Président,
Madame, Monsieur le Directeur,

L'administration fiscale vient de publier au bulletin officiel des impôts une instruction (BOI-TVA-IMM-20-20-20 du 06/05/2015) relative à l'application du taux réduit de TVA de 5,5 % pour les opérations d'accession sociale à la propriété situées dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Rappel de la mesure :

Le taux de 5,5 % s'applique aux ventes de logements à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLS + 11 % et situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui font l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers (CGI, art. 278 sexies, I-11 bis).

Entrée en vigueur du dispositif :

L'administration a adopté une lecture stricte de la loi : le taux réduit ne peut s'appliquer que si la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2015 et après la signature du contrat de ville.

Autrement dit, et contrairement à ce qui avait été annoncé, le taux réduit n'est pas applicable si la demande de permis de construire a été déposée avant la signature du contrat de ville (et ceci, même si l'acte de vente est signé après la signature de ce contrat).

L'USH est intervenue fermement auprès des ministères concernés pour demander un assouplissement de cette interprétation. Pour le moment, il a seulement été indiqué que, pour 2015, la condition d'existence du contrat de ville sera « réputée remplie si le quartier prioritaire de la politique de la ville fait l'objet d'un contrat cadre ou d'un protocole de préfiguration présentant les orientations stratégiques sur les trois piliers du contrat de ville » (sorte « d'avant-contrat » de ville signé par l'Etat et les collectivités locales concernées).

Les organismes qui auraient des difficultés par rapport à cette situation sont invités à nous contacter.

S'agissant des QPV qui faisaient précédemment l'objet d'une convention ANRU, l'ancien dispositif continue de s'appliquer : il permet d'appliquer le taux de 5,5% aux opérations d'accession sociale à la propriété situées dans ces quartiers (ou à moins de 300 mètres de ces quartiers) dès lors que la demande de permis de construire est déposée avant la fin de l'année de la date limite de demande de solde marquant la fin de la

convention (ou, pour celle dont la date limite était en 2014, avant le 31/12/2015) - les dates d'échéances de chaque quartier peuvent être consultées sur le site de l'ANRU.

Ainsi, dans ce cas, la demande de permis de construire peut avoir été déposée avant la signature du contrat de ville.

Conditions d'application du taux réduit :

Acquéreurs : Ressources inférieures à PLS + 11 % 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.

Prix : Le prix de vente ou de construction des logements ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations PSLA.

Mentions du contrat de vente :

- mention selon laquelle le logement est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville qui fait l'objet d'un contrat de ville (ou entièrement situé à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers) ;
- l'acquéreur doit attester qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, à la condition de ressources ;
- l'acquéreur doit attester que le logement est acquis pour un usage de résidence principale ;
- information de l'acquéreur sur les règles de reversement du différentiel de TVA en cas de déménagement (art. 284 du CGI).

Précisions :

- le taux réduit concerne les ventes de logements mais peut aussi s'appliquer à la vente d'un terrain à bâtir à un particulier ou à un CCMI si les conditions précitées sont remplies ;
- le bulletin officiel des impôts précise que « dans le cas de ventes d'appartements d'immeubles collectifs, le fait que certaines parties communes (aire de stationnement, espaces verts) soient situés, pour partie ou entièrement, hors du périmètre géographique (QPV + 300m) ne remet pas 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 ».

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.



Frédéric Paul

Contact :

Pascale LOISEAUX

Responsable du département fiscalité

Direction des études juridiques et fiscales (DJEF)

Tél : 01.40.75.78.60

Mél : djef@union-habitat.org

Document disponible sur le Centre de ressources :

[Instruction BOI-TVA-IMM-20-20-20 du 06/05/2015](#)