

La TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété dans les zones ciblées par la politique de la ville



Sommaire

- **La genèse du dispositif** : un taux réduit de TVA en « zones Anru »
- **La mise en place d'une mesure complémentaire** : une extension de l'aide fiscale aux quartiers prioritaires de la politique de la ville
- **Les conditions d'application aux opérations d'accession** : plusieurs critères cumulatifs à respecter
- **Le taux réduit de TVA applicable**
- **Les principaux textes de référence** mis à disposition notamment sur le site internet de l'Anru au sein de la rubrique dédiée
- **Les liens internet utiles**

La genèse du dispositif

- **Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement** : développer l'offre de logements et favoriser l'accès au logement
- Article 28 : appliquer le **taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf en « zones Anru »** afin de faciliter l'accession à la propriété des ménages dans les quartiers où sont menés de grands projets de rénovation urbaine et de contribuer à la diversification urbaine et sociale de ces quartiers
- **11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI)** : seuls les quartiers faisant l'objet d'une **convention pluriannuelle** de rénovation urbaine signée avec l'Anru dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (**PNRU**) sont concernés.

La mise en place d'une mesure complémentaire

- **Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 : extension de l'aide fiscale aux nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).**
- ➔ **Article 17 : application du taux réduit de TVA aux opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf en QPV**
- ➔ **11bis du I de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) : seuls les QPV faisant l'objet d'un contrat de ville sont concernés.**

La mesure s'applique également aux QPV faisant l'objet d'une **convention pluriannuelle** de renouvellement urbain signée par l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (**NPNRU**).

Les conditions d'application

5 critères cumulatifs à respecter :

1. Périmètre géographique
2. Périmètre temporel
3. Ressources de l'acquéreur
4. Usage à titre de résidence principale
5. Prix de vente ou de construction

1- Périmètre géographique pour le **11 (PNRU)** du I de l'article 278 sexies du CGI (1/3) :

Les immeubles doivent être situés, lors du dépôt de la demande de permis de construire :

- **dans des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine** prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
 - **ou à une distance de moins de 300 mètres** (500 mètres avant le 1^{er} janvier 2014) de la limite de ces quartiers (lorsque la limite est constituée par des voies existantes, cette distance est calculée à partir du côté de la voie jouxtant le quartier).
- ✓ Les **conventions** concernées sont celles signées par l'ANRU dans le cadre du **PNRU**.
- ✓ Les **quartiers** concernés sont :
- ceux classés en **zone urbaine sensible (ZUS)** dont la liste est fixée par le décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996 modifié,
 - à titre exceptionnel ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues (communément appelés «**article 6**»).



1- Périmètre géographique pour le 11 (PNRU) du I de l'article 278 sexies du CGI (2/3) :

- ✓ Les quartiers faisant l'objet d'une **convention pluriannuelle de rénovation urbaine** sont consultables sur le site internet :

<http://www.anru.fr>

Par exemple, sur la commune d'Epinal, une convention pluriannuelle de rénovation urbaine a été signée par l'ANRU le 25 juillet 2005.

The screenshot shows the ANRU website interface. At the top, there is a navigation menu with options: ANRU, Programmes, Expertises, Réseau professionnel, International, Actualités, and Média. Below the menu, there are three main program categories: Nouveau programme national de renouvellement urbain, Programme National pour la Rénovation Urbaine, and Programme Quartiers Anciens. The main content area is titled 'Conventions' and includes a search bar with filters for region and department. A specific convention is listed: 'Convention Epinal Justice' in Lorraine, Vosges (88), signed on 25/07/2005. The page also features several informational cards on the left side, such as 'Programme National pour la Rénovation Urbaine' with a map of France, 'Accession en zones ANRU' with a 'TVA à taux réduit' logo, and 'Investisseurs' with a map of urban quarters.

1- Périmètre géographique pour le 11 (PNRU) du I de l'article 278 sexies du CGI (3/3) :

Délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain
 194, avenue du Président Wilson 93217 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX

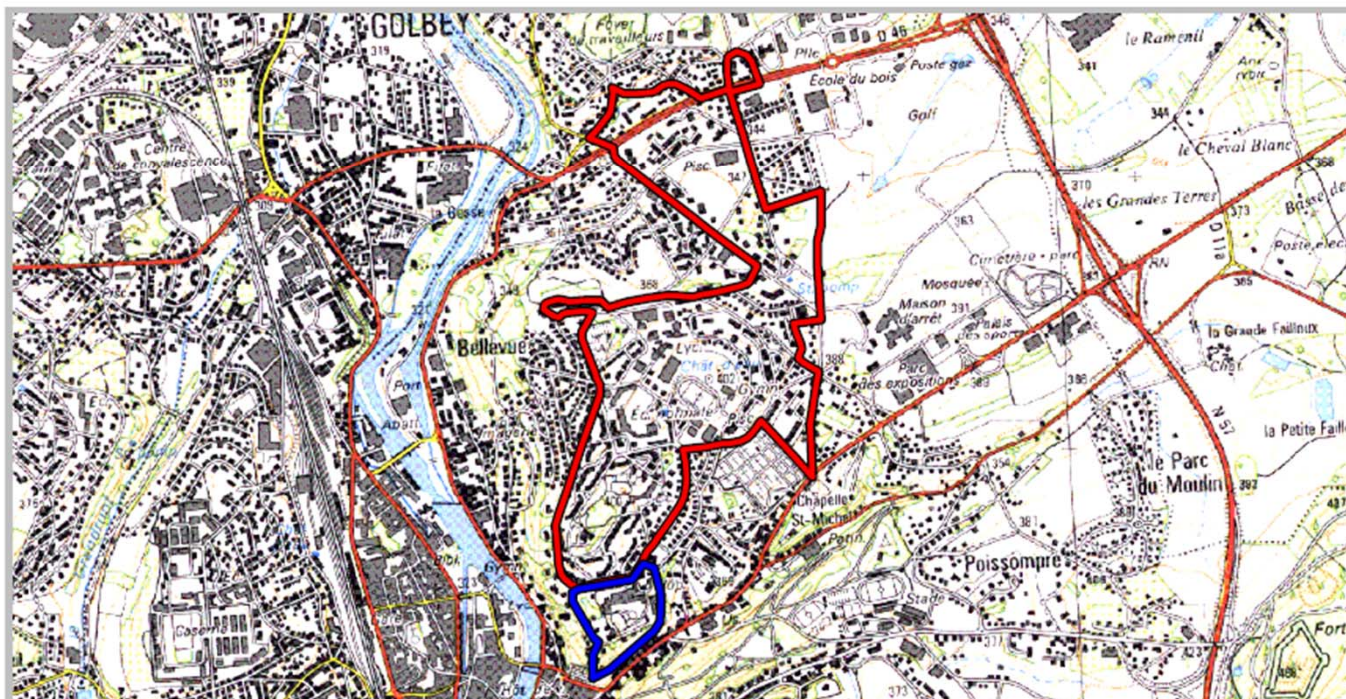
12/02/2008

<p>Quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine</p> <p>prévues 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.</p> <p>Carte au 1/25 000</p> <p>N° Convention : 113</p>	<p>Région : Lorraine</p>
	<p>Département : Vosges</p>
	<p>Commune : Epinal.</p>
	<p>Convention : Epinal - Justice, Vierge</p>
	<p>Quartiers : La Vierge, Plateau Justice, Extension Justice, ZAC, Saut le Cerf</p>

✓ Les périmètres ZUS et « article 6 » des quartiers concernés sont consultables sur le site internet :

<http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU/>

Par exemple, sur la commune d'Epinal, les quartiers éligibles sont ceux délimités par un trait de couleur rouge (ZUS) et ceux délimités par un trait de couleur bleue (« article 6 »).



1- Périmètre géographique pour le **11 bis (QPV)** du I de l'article 278 sexies du CGI (1/4) :

Les immeubles doivent être situés, lors du dépôt de la demande de permis de construire :

- **dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville** prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- **ou à une distance de moins de 300 mètres** de la limite de ces quartiers (lorsque la limite est constituée par des voies existantes, cette distance est calculée à partir de l'axe central de la voie concernée).
- ✓ Les **contrats de ville** concernées sont ceux **signés** (pour 2015, la conditions est respectée si un contrat cadre présentant les orientations stratégiques sur les trois piliers du contrat de ville est signé par le représentant de l'État dans le département, le président de l'intercommunalité et le ou les maires des communes concernés).
- ✓ Les **quartiers** concernés sont ceux fixés par les **décret n° 2014-1750** et **n° 2014-1751** du 30 décembre 2014.



1- Périmètre géographique pour le 11 bis (QPV) du I de l'article 278 sexies du CGI (2/4) :

- ✓ Les quartiers faisant l'objet d'un **contrat de ville** sont consultables sur le site internet :

<http://www.ville.gouv.fr/?les-contrats-signes#top>

Par exemple, sur la communauté d'agglomération d'Epinal, un contrat de ville apparaît signé le 24 juillet 2005.

Les quartiers prioritaires

L'ESSENTIEL

ÉLABORER SON CONTRAT DE VILLE

LES CONTRATS SIGNÉS

Tous les contrats de ville seront signés en 2015. Consultez ci-dessous la cartographie évolutive des contrats signés.
Dernière mise à jour : 24/07/2015

epinal

- Épinal, 88000, Vosges, Fr...
- Epinal Way, Loughboroug...
- Epinalpad, Eindhoven, 56...
- Epinal Ave, Tomah, 54660,...
- Epinal Dr, Lafayette, 70507...

Neufchâteau

Épinal

Chaumont

Saint-Dié-des-Vosges

Parc naturel régional des Ballons des Vosges

1- Périmètre géographique pour le 11 bis (QPV) du I de l'article 278 sexies du CGI (3/4) :

- ✓ Les **périmètres** des QPV concernés sont consultables sur le site internet :

<http://www.ville.gouv.fr/?geographie-prioritaire-de-la>

Par exemple, sur la commune d'Épinal, le quartier prioritaire de la politique de la ville de la Justice, délimité sur la carte par un trait de couleur bleue, est éligible.

RECHERCHER [OK]

Accueil / [Géographie prioritaire de la politique de la ville](#)

Géographie prioritaire de la politique de la ville

Les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont fixés par le [décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014](#) pour la métropole et par le [décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014](#) pour les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française.

Visualisez à l'aide de la carte ci-dessous les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (marqués en bleu) et cliquez sur chaque quartier pour obtenir des informations complémentaires. **Vous souhaitez savoir si une adresse appartient à un quartier prioritaire ?** En attendant la mise en ligne du service sur sig.ville.gouv.fr, vous pouvez utiliser le Géoportail de l'IGN. Le [guide ci-joint](#) détaille les étapes nécessaires à cet effet.

[Télécharger le fichier KML](#) - [Télécharger le fichier Shapefile](#)

Attributs	
CODE_QP	QP088002
NOM_QP	La Justice
COMMUNE_QP	Épinal

1- Périmètre géographique pour le 11 bis (QPV) du I de l'article 278 sexies du CGI (4/4) :

- ✓ Le CGET offre la possibilité de consulter, via son site SIG Ville, la couche cartographique correspondant à la bande de 300m autour des QPV :

<http://www.sig.ville.gouv.fr>

Par exemple, rechercher un territoire : sur la commune d'Épinal, la bande de 300 mètres autour du QPV de la Justice (activable dans la cartouche ←) est délimitée par un aplat de couleur violette.

Cette information est fournie à titre indicatif. Pour plus de précisions, veuillez contacter les directions départementales des finances publiques et des territoires.

Rechercher un territoire : Historique de navigation

France > Lorraine > Vosges > CA d'Épinal > CA d'Épinal > Épinal >

Quartier Prioritaire : La Justice

Synthèse | Tableaux | Documents | Cartographie dynamique

Couches

- Quartiers d'intérêt national du NPNRU
- Quartiers prioritaires
- Quartier prioritaire - bande de 300m* ←
- Zfu
- Zus
- Quartiers Cuca hors Zus

Equipements / Services

- Etablissements scolaires

La Justice

- Code Quartier : QP088002
- Population : 3610 hab.
- Revenu : 6800 €

Outils

- Monde
- Pays
- Dépt.
- Ville
- Rue
- Maison

géoportail | IGN | ANRU | cget

1- Périmètre géographique pour les 11 (PNRU) et 11 bis (QPV) du I de l'article 278 sexies du CGI (1/2) :

- ✓ L'appartenance d'une **adresse** à une **zone ciblée par la politique de la ville** peut être vérifiée sur le site internet du système d'information géographique de la politique de la ville

<https://sig.ville.gouv.fr/adresses/recherche>

Par exemple, la rue Charles Perrault à Épinal, appartient au quartier prioritaire de la politique de la ville de la Justice, et à l'ancien quartier « ZUS » du Plateau-Justice-Zac-Saut Le Cerf.

Système d'information géographique de la politique de la ville

The screenshot shows the 'SIG' website interface. At the top, there are navigation links: Accueil, Le SIG, Territoires, Aide, Contact. On the right, there is a search bar with 'identifiant' and a password field with four dots, and an 'OK' button. Below the navigation, there is a search bar with 'Rechercher un territoire :' and a dropdown menu set to 'Par son nom'. To the right of the search bar is a 'Historique de navigation' dropdown. On the left side, there is a sidebar with 'Les atlas' and links to 'Atlas des anciens quartiers sensibles (ZUS)', 'Atlas des anciens quartiers sensibles (CUCS)', 'Atlas des Zones Franches Urbaines (ZFU)', and 'Atlas des quartiers de la rénovation urbaine (PNRU)'. Below the sidebar is 'Liens internet du CGET' with logos for 'ville.gouv.fr' (Ministère de la Ville) and 'cget' (Commissariat général à l'égalité des territoires). The main content area is titled 'Appartenance d'une adresse à un quartier prioritaire de la politique de la ville *'. It contains a form with fields for 'Code Postal' (88000), 'Nom de la commune' (Épinal), 'N°' (empty), and 'Libellé de la voie' (RUE CHARLES PERRAULT). There are 'Rechercher' and 'Nouvelle recherche' buttons. Below the form, it says 'Résultats de la recherche pour l'adresse : RUE CHARLES PERRAULT, 88000 Épinal'. A yellow warning box says 'Veillez préciser le numéro recherché dans la voie.' Below that, a 'Pour information :' box contains two lines: 'La voie est située en limite du quartier QP « La Justice » - QP088002.' and 'La voie était située entièrement dans le quartier Zus « Plateau Justice-Zac-Saut Le Cerf » - 4107050.' At the bottom, a blue box says 'A titre indicatif, vous pouvez visualiser le périmètre du quartier et son plan de ville : [Accéder à la carte](#)'.

* Information donnée à titre indicatif



1- Périmètre géographique pour les **11 (PNRU) et 11 bis (QPV)** du I de l'article 278 sexies du CGI (2/2) :

- 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 que l'acquéreur puisse bénéficier du taux réduit, **il doit être précisé dans l'acte notarié 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 300 mètres (500 mètres avant le 1^{er} janvier 2014) de la limite d'un tel quartier.



2- Périmètre temporel pour le **11 (PNRU)** du I de l'article 278 sexies du CGI (1/2) :

Pour une « zone ANRU » donnée, le taux réduit s'applique, toutes autres conditions étant remplies par ailleurs, **si** :

- **la vente** ou la livraison à soi-même **intervient à compter de la signature de la convention** pluriannuelle de rénovation urbaine,
 - **la demande de permis de construire est déposée avant une date limite.**
- ✓ **La date limite de dépôt de permis de construire** correspond à 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 de la dernière opération physique prévue par la convention, éventuellement modifiée par un avenant dit de "sortie de convention".
- Ainsi, le bénéfice du taux réduit s'applique aux opérations d'accession dont le permis de construire est déposé avant le **31 décembre de l'année de la date limite de demande de solde** marquant la fin de la convention.



2- Périmètre temporel pour le **11 (PNRU)** du I de l'article 278 sexies du CGI (2/2) :

- La **date de signature de la convention** pluriannuelle de rénovation urbaine et la **date limite de dépôt de permis de construire** figurent, pour chacune des conventions pluriannuelles, dans un **tableau** téléchargeable depuis le site internet de l'ANRU

ANRU
 Agence Nationale
 pour la Rénovation
 Urbaine

Liste des conventions pluriannuelles ANRU
 où les quartiers sont éligibles à la TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété
 (Instruction fiscale DGFIP 8A-2-09 du 6 octobre 2009 et BOI-TVA-IMM-20-20-20 modifié le 29 mai 2013)

19 décembre 2013

Région	N° département	Département	Commune	Nom du projet	Numéros des quartiers	N° projet	Date de signature de la convention ANRU	Date limite de dépôt de la demande de permis de construire pour bénéficier du taux réduit de TVA
Lorraine	57	Moselle	Uckange	Uckange - Quartier Ouest	4106090	376	20/12/2011	31/12/2015
Lorraine	88	Vosges	Epinal	Epinal - Justice - Vierge	4107042- 4107050- 4199020	113	25/07/2005	31/12/2015
Lorraine	88	Vosges	Saint-Dié-des-Vosges	Saint-Dié-des-Vosges - Kellermann.	4108010	114	25/07/2005	31/12/2014

Par exemple, en « zone ANRU » de la commune d'Epinal, les opérations d'accession éligibles au taux réduit de TVA doivent avoir une date de dépôt de permis de construire antérieure au 31 décembre 2015, et une date de vente postérieure au 25 juillet 2005.

2- Périmètre temporel pour le **11 bis (QPV)** du I de l'article 278 sexies du CGI (1/2) :

Pour un territoire en QPV donné, le taux réduit s'applique, toutes autres conditions étant remplies par ailleurs aux **permis de construire déposés** :

- **au plus tôt à compter du 1er janvier 2015, dès la date de signature du contrat de ville ;**
- **jusqu'au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le contrat de ville arrive à échéance.**
- ✓ Pour les quartiers prioritaires de la ville qui font l'objet d'une **convention pluriannuelle** signée avec l'Anru au titre **NPNRU**, la date limite de dépôt du permis de construire pour bénéficier du taux réduit de TVA est le **31 décembre 2024**



2- Périmètre temporel pour le **11 bis (QPV)** du I de l'article 278 sexies du CGI (2/2) :

- **La date de signature de chaque contrat de ville et la liste des QPV faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain** figureront respectivement sur les sites internet de référence :

Pour les contrats de ville :

- <http://www.ville.gouv.fr/?tva-a-5-5-dans-les-quartiers>

Pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain :

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

3- Ressources de l'acquéreur :

- Les ressources des personnes physiques, figurant sur l'avis d'imposition de l'année **N-2** par rapport à la date de signature de l'avant contrat ou du contrat, ne doivent pas excéder les **plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %**.

Plafonds de ressources 2015 (en euros) pour l'application du 11 et du 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI			
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	33 372	33 372	29 014
2	49 877	49 877	38 746
3	65 384	59 957	46 596
4	78 063	71 817	56 251
5	92 879	85 017	66 173
6	104 515	95 671	74 577
par personne supplémentaire	11 645	10 661	8 319

4- Usage à titre de résidence principale :

- Pour bénéficier du taux réduit, **l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente**, en cas de livraison, ou lors 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**.
- Lorsque cette condition de résidence principale cesse d'être remplie dans les **dix ans** (quinze ans avant le 1^{er} janvier 2014) qui suivent la vente ou la livraison à soi-même, **l'acquéreur est tenu 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 dès la première année (au-delà de la cinquième année pour les ventes réalisées avant le 1^{er} janvier 2014).

Cependant, des exceptions à la remise en cause du taux réduit de TVA sont prévus par instruction fiscale dans le cas de la survenance de certains évènements listés.



5- Prix de vente ou de construction :

- Le prix de vente ou de construction des logements inscrit dans le contrat ne peut excéder les **plafonds prévus pour les opérations de 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 (PSLA)**.

A compter du **1er janvier 2015**, ces plafonds de prix sont les suivants :

Plafonds de prix 2015 (en €/m ² de surface utile) pour l'application du 11 et du 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI					
Valeurs HT	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	4 534	3 437	2 753	2 402	2 102

Le taux réduit de TVA applicable

Le taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable est celui en vigueur au moment de la livraison ou de la livraison à soi-même de l'immeuble.

A compter du **1^{er} janvier 2014**, ce taux réduit de TVA est de **5,5%** en France métropolitaine et de 2,10% dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion

Synthèse de l'évolution du dispositif (périmètre et taux de TVA applicable) :

	situation de l'opération par rapport au quartier concerné par une convention pluriannuelle de rénovation urbaine :		
	de 0 à 300 m	de 300 à 500 m	au-delà de 500 m
Livraison ou livraison à soi-même d'immeuble intervenant :			
• du 01/01/2012 au 31/12/2013	7,00%	7,00%	19,60%
• à compter du 01/01/2014 :			
cas général	5,50%	20,00%	20,00%
cas dérogatoires :		7,00%	
→ dépôt du permis de construire avant le 31/12/2013			
→ signature d'un traité de concession d'aménagement avant le 31/12/2013			



Les principaux textes de référence

Extraits du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts :

- **BOI-TVA-IMM-20-20-20-20150506**
- **BOI-BAREME-000016-20150506**
- **BOI-TVA-LIQ-50-20140204**

Code général des impôts :

- Articles 278 sexies et 284

➔ **Les documents de référence sont accessibles depuis le site internet de l'ANRU :**

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



Les liens internet utiles

- Le service des impôts territorialement compétent : service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble

www.impots.gouv.fr

- L'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) :

www.anil.org/votre-adil/

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine :

www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU

- Le Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports

www.ville.gouv.fr