

Aménagements apportés par la loi de finances pour 2016 et précisions dans le BOI-TVA-IMM-20-20-20 du 3 février 2016

La loi n°2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 apporte deux aménagements au dispositif de TVA à taux réduit pour l'accèsion à la propriété dans les zones ciblées par la politique de la ville (cf. article 278 sexies du code général des impôts – CGI).

La présente note détaille ces aménagements et rappelle en synthèse les conditions subordonnées à l'application de ce taux réduit telles que précisées au sein de l'Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts n°BOI-TVA-IMM-20-20-20 publié le 03 février 2016.

➤ Aménagements apportés par la loi de finances pour 2016

Les articles 11 et 12 de la loi de finances pour 2016 modifient les conditions temporelles du dispositif.

- **Opérations réalisées dans les QPV (ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers)** - 11 bis du I de l'article 278 sexies du CGI

Pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), le taux réduit de TVA s'applique, toutes autres conditions étant remplies par ailleurs, aux opérations d'accèsion pour lesquelles l'immeuble a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire dans un QPV (ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ce quartier) et faisant l'objet d'un contrat de ville intervenant au plus tôt à compter du 1^{er} janvier 2015, dès la date de signature du contrat de ville.

L'article 11 de la loi de finances pour 2016 dispose que, pour l'année 2015, les opérations d'accèsion éligibles au taux réduit de TVA sont également celles dont le dépôt de la demande de permis de construire intervient entre le 1^{er} janvier 2015 et la date de signature du contrat de ville.

- **Opérations réalisées dans les quartiers PNRU (ou à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers)** - 11 du I de l'article 278 sexies du CGI

Pour les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine signée avec l'Anru au titre du PNRU (et sur une étendue allant jusqu'à 300 mètres de la limite de ces quartiers), le taux réduit de TVA s'applique, toutes autres conditions étant remplies par ailleurs, aux opérations dont 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 de la dernière opération physique prévue par ladite convention, à savoir le 31 décembre de l'année de la date limite de demande de solde marquant la fin de la convention concernée.

L'article 12 de la loi de finances pour 2016 prolonge cette date butoir de deux ans. Ainsi, le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique aux livraisons ou aux livraisons à soi-même intervenant à compter du 1^{er} janvier 2016 pour les opérations dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit la date limite de solde, et pour celles réalisées en application d'un traité de concession d'aménagement signé avant cette même date.

➤ Synthèse des conditions subordonnées à l'application au taux réduit de TVA aux opérations d'accession situées dans les zones ciblées par la politique de la ville

Pour les zones ciblées par la politique de la ville, c'est-à-dire les « zones Anru » et les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les conditions subordonnées à l'application du taux réduit de TVA aux opérations d'accession sont en synthèse les suivantes.

Texte de référence	Conditions à respecter pour que l'opération d'accession à la propriété bénéficie du taux réduit de TVA*			
	Localisation de l'opération d'accession	Démarrage opérationnel	Date butoir opérationnelle	Autres conditions
Point 11 du I de l'article 278 sexies du CGI Quartier PNRU	En « zones Anru », c'est-à-dire en zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 », faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, et 300 mètres autour http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU/	Vente ou livraison à soi-même réalisée à compter de la signature de la convention de rénovation urbaine http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU	Permis de construire déposé jusqu'à la date limite précisée dans le tableau « faisant foi » (deux ans après le 31/12 de la date limite de solde de la convention pluriannuelle) http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU	- Respect du plafond de ressources de l'accédant - Respect du plafond de prix de vente ou de construction
Point 11bis du I de l'article 278 sexies du CGI Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV)	Dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, et 300 mètres autour http://sig.ville.gouv.fr/ Dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, et 300 mètres autour http://sig.ville.gouv.fr/	Permis de construire déposé à compter : - de la date de signature du contrat de ville - du 1 ^{er} janvier 2015 pour les contrats de ville signés en 2015 http://www.ville.gouv.fr/?les-contrats-signes#top http://www.ville.gouv.fr/?tva-a-5-5-dans-les-quartiers	Permis de construire déposé jusqu'à la date butoir du contrat de ville (31/12 de l'année à laquelle il arrive à échéance) http://www.ville.gouv.fr/?les-contrats-signes#top Permis de construire déposé jusqu'au 31 décembre 2024	- Usage à titre de résidence principale - Attestation dans l'acte de vente ou lors de la souscription de la déclaration d'achèvement http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2504-PGP.html?identifiant=BOI-TVA-IMM-20-20-20-20160203

* Le 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.

➤ Plafonds applicables pour 2016

- **Destination des immeubles concernés : immeubles acquis ou construits par des personnes physiques sous condition de ressources**

Les ressources des personnes physiques, appréciées lors de 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 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). Ces plafonds correspondent aux plafonds du prêt locatif social (PLS) majorés de 11 %.

Le montant des ressources à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établis au titre de l'avant-dernière année (année N-2) précédant celle de la signature de l'avant-contrat ou du contrat concerné.

À compter du 1^{er} janvier 2016, ces plafonds de ressources sont les suivants (cf. BOI-BAREME-000016 du 03 février 2016, arrêté 29 juillet 1987) :

Plafonds de ressources 2016 (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	33 380	33 380	29 020
2	49 888	49 888	38 753
3	65 397	59 968	46 604
4	78 080	71 831	56 263
5	92 897	85 035	66 186
6	104 535	95 690	74 592
par personne supplémentaire	11 648	10 663	8 321

- **Plafonnement des prix de vente ou de construction**

Le prix de vente ou de construction des logements en accession ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations 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 et qui font l'objet d'une décision d'agrément de l'État.

À compter du 1^{er} janvier 2016, ces plafonds de prix de vente sont les suivants (cf. BOI-BAREME-000016 du 03 février 2016, arrêté du 26 mars 2004) :

Plafonds de prix 2016 (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
	4 515	3 422	2 741	2 392	2 093