

Aménagements apportés par la loi de finances pour 2017 et précisions dans le BOI-TVA-IMM-20-20-20 du 1^{er} février 2017

La loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 aménage les conditions géographiques à respecter pour l'application du dispositif de TVA à taux réduit aux opérations d'accèsion à la propriété situées dans les zones ciblées par la politique de la ville (code général des impôts, article 278 sexies, I-11 bis).

La présente note détaille cet aménagement et rappelle en synthèse les conditions subordonnées à l'application de ce taux réduit de TVA telles que précisées au sein de l'Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts n°BOI-TVA-IMM-20-20-20 publié le 1^{er} février 2017.

► Aménagements apportés par la loi de finances pour 2017

L'article 30 de la loi de finances pour 2017 étend, sous conditions, le périmètre géographique éligible jusqu'à 500 mètres autour du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) pour les QPV faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention signée avec l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à compter du 1^{er} janvier 2017.

- **Rappel des conditions géographiques applicables aux opérations d'accèsion en QPV pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée jusqu'au 31 décembre 2016 :**

Les immeubles doivent être situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans un QPV faisant l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite¹ d'un QPV, que le QPV fasse l'objet ou non d'une convention signée avec l'ANRU.

- **Nouvelles conditions géographiques applicables aux opérations d'accèsion en QPV pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2017 :**

Les immeubles doivent, à la date du dépôt de la demande de permis de construire :

- soit être situés dans un QPV faisant l'objet d'un contrat de ville ;
- soit être entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite¹ d'un QPV ;
- soit, à la condition que le QPV fasse l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU au titre du NPNRU², être intégrés au sein d'un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite¹ de ce QPV et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite.

L'ensemble immobilier, tel que défini au BOI-TVA-IMM-30, est :

- un bâtiment ou un groupe de bâtiments faisant l'objet d'un même permis de construire ;
- un groupe de bâtiments faisant l'objet de plusieurs permis de construire attribués sur une période de 18 mois et contenant chacun le même document d'aménagement garantissant une unité d'ensemble (plan de masse au sens de l'article R*. 431-9 du code de l'urbanisme).

Afin de s'assurer que la condition relative au lieu de situation est satisfaite, les opérateurs peuvent interroger par courrier le service des impôts territorialement compétent (BOI-TVA-IMM-20-20-20, 70).

¹ Lorsque la limite du QPV est constituée par des voies existantes, il convient de prendre en compte l'axe central de cette voie comme point de départ des 300 mètres.

² Les protocoles de préfiguration de renouvellement urbain ne permettent pas l'application de cette extension.

➤ 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 une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 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 du logement en accession
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, ou dans la limite de 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 , ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV 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 - du 1 ^{er} janvier 2017 pour les immeubles situés dans les 500 mètres autour du QPV faisant l'objet d'une convention NPNRU 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 par l'accédant - 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=B0I-TVA-IMM-20-20-20-20170201

* 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 2017

- **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 2017, ces plafonds de ressources sont les suivants (cf. BOI-BAREME-000016 du 1^{er} février 2017, arrêté 29 juillet 1987) :

Plafonds de ressources 2017 (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	33 400	33 400	29 037
2	49 918	49 918	38 776
3	65 436	60 004	46 632
4	78 125	71 874	56 296
5	92 954	85 085	66 226
6	104 597	95 747	74 636
par personne supplémentaire	11 655	10 668	8 325

- **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 2017, ces plafonds de prix de vente sont les suivants (cf. BOI-BAREME-000016 du 1^{er} février 2017, arrêté du 26 mars 2004) :

Plafonds de prix 2017 (en €/m ² de surface utile ³) 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
	4 538	3 439	2 755	2 404	2 103

³ Cf. Articles R331-10 et R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du CCH.