



## Information PRO n°5 – le 22 février 2018

TVA réduite pour l'achat d'un logement dans la bande des 500 mètres autour du périmètre ANRU

Les accédants à la propriété bénéficient d'un taux réduit de la TVA à 5,5 % pour l'achat de leurs logements neufs dans les quartiers prioritaires (QPV) et dans la bande de 300 mètres autour et, pour les quartiers visés par le NPNRU, dans une bande de 300 à 500 mètres.

L'article 66 de la loi de finances rectificative pour 2017 ouvre ce bénéfice, dans la bande des 300 à 500 mètres, aux opérations dont la demande de permis de construire a été déposée entre le 1er janvier 2018 et la date de signature de la convention Anru. Et ce, sur la base des protocoles de préfiguration, sans attendre la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (si celle-ci n'intervient pas dans un délai de deux ans après la signature du protocole de préfiguration, le taux réduit cesse de s'appliquer).

### Article 66 de la loi de finances rectificative pour 2017

Le II de l'article 30 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Dans les quartiers devant faire l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le b du I s'applique également, dès lors qu'un protocole de préfiguration à la convention précitée a été signé, aux opérations dont la demande de permis de construire a été déposée entre le 1er janvier 2018 et la date de signature de la convention. Si celle-ci n'intervient pas dans un délai de deux ans après la signature du protocole de préfiguration, le b du I cesse de s'appliquer. »

### Article 278 sexies du CCH

Modifié par LOI n°2017-1837 du 30 décembre 2017 - art. 12 (V)

Les taux réduits de taxe sur la valeur ajoutée sont ceux mentionnés à l'article 278 sexies-0 A pour les opérations suivantes, réalisées dans le cadre de la politique sociale du logement :

I. 1. Les livraisons de terrains à bâtir consenties aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du même code pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 dudit code ;

2. Les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du même code et qui bénéficient de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996, et

dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette date, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

3. Le premier apport de logements sociaux à usage locatif dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même mentionnée au II, réalisé dans les cinq ans de l'achèvement de la construction au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que l'acte d'apport prévoie le transfert de la société cédante à la société bénéficiaire de l'apport, du prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et de la convention mentionnée aux 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

4. Les livraisons 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, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département ;

5. Les livraisons de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ;

6. Les livraisons de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code, lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 dudit code ;

7. Les livraisons de logements à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts lorsque ces logements sont destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du même code et sont situés soit dans des quartiers faisant l'objet de la convention pluriannuelle prévue aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, soit entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;

7 bis. Les livraisons de logements à usage locatif aux organismes réalisant les opérations prévues par une convention mentionnée 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 et situées sur des terrains octroyés au titre des contreparties mentionnées au onzième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation et dont la réalisation était initialement prévue par l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code. Ces logements sont destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 dudit code ;

8. Les livraisons de locaux aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, de même pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement s'agissant des établissements mentionnés au 2° du I du même article, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département ;

9. (Périmé) ;

10. Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation,

lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

11. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources 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 ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;

11 bis. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources 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 ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ou, à la condition que ces quartiers fassent l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée, intégrés à un ensemble immobilier entièrement situé, à la même date, à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers et partiellement à moins de 300 mètres de cette même limite.

Le prix de vente ou de construction des logements ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 4 du présent I ;

12. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

13. Les livraisons de terrains à bâtir à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, les livraisons de logements neufs à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire conclu dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 255-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les cessions, prévues à l'article L. 255-3 du même code, des droits réels immobiliers attachés aux logements construits ou réhabilités dans le cadre d'un tel bail et destinés à la résidence principale des acquéreurs.

II. – Les livraisons à soi-même d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié du taux réduit en application du I ;

III. – 1. Les livraisons à soi-même de travaux portant sur les locaux mentionnés aux 2,5,6 et 8 du I, lorsque ces travaux consistent en une extension ou rendent l'immeuble à l'état neuf, au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, sous réserve de la prise en compte de ces opérations d'extension ou de remise à neuf dans les conventions mentionnées aux 2,5,6 et 8 du I du présent article ;

2. (Abrogé) ;

IV. – (Abrogé).

NOTA :

*Conformément à l'article 12 II A de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, ces dispositions s'appliquent aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1er janvier 2018. Toutefois, il ne s'applique pas aux encaissements pour lesquels la taxe sur la valeur ajoutée est exigible avant cette date.*