

DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT NEUF - TVA À TAUX RÉDUIT -



QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Pour bénéficier de la TVA à taux réduit à 5,5 % au lieu de 20 %, l'acquéreur doit remplir deux conditions :

- acquérir un bien qu'il occupera au titre de sa résidence principale,
- respecter des plafonds de ressources qui sont actualisés chaque année.

Plafonds de ressources - baux 2023	
Catégorie de ménage	sur le territoire Normand
1	31 570
2	42 160
3	50 700
4	61 208
5	72 003
6	81 149
personne supplémentaire	+9 052

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2 (soit avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021).

Bon à savoir : Cet avantage fiscal n'est pas réservé aux primo-accédants.



POUR QUELS LOGEMENTS ?

Seuls les logements situés dans certains quartiers permettent de bénéficier d'une TVA à taux réduit :

- Les zones dites « zones ANRU » ;
- Les quartiers du NPNRU d'intérêt national et régional ;
- Les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Le bien doit être neuf : il est considéré comme neuf s'il a été achevé il y a moins de 5 ans et s'il n'a jamais été habité auparavant. Il peut notamment s'agir d'un programme réalisé par un promoteur dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Bon à savoir : Il est possible de réaliser un investissement locatif via la réduction d'impôt Pinel dans les QPV. La Loi de Finances 2021 maintient le taux « plein » de la RI Pinel en 2023 et 2024 pour les logements situés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).



QUELLES SONT LES OBLIGATIONS ?

- l'acquéreur d'un logement neuf bénéficiant de la TVA à taux réduit s'engage à occuper le logement au titre de sa résidence principale,
- l'acquéreur s'engage, de fait, à ne pas mettre son logement en location ou le destiner à un usage de résidence secondaire. A défaut, il s'expose à verser un complément de TVA lors de la revente du logement (ménage sous plafonds de ressources ou non).



LA REVENTE DU BIEN

Passé un délai de 10 ans, l'acquéreur peut revendre son bien sans qu'aucun complément de TVA ne soit dû.

Bon à savoir : Certains événements permettent d'être exonéré du remboursement de la réduction de TVA. Le bénéfice acquis est ainsi maintenu dans les situations suivantes :

- décès de l'acquéreur ou de son conjoint décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement,
- chômage d'une durée supérieure à un an,
- mariage ou divorce,
- conclusion ou dissolution d'un pacte civil de solidarité,
- naissance d'un enfant,
- délivrance d'une carte d'invalidité.



QUELS SONT LES AVANTAGES ?

Pour encourager l'accession à la propriété autour des quartiers en renouvellement, le gouvernement accorde un abattement de TVA, avec un taux à 5,5% au lieu de 20% habituellement.

Par exemple, pour l'achat d'un appartement neuf d'une valeur de 200 000€ HT, le prix du bien à une TVA à 20 % sera de 240 000€.

A l'inverse, pour un logement neuf bénéficiant d'une TVA à 5,5%, le prix du bien sera de 211 000€.

Une belle économie de 29 000€ réalisée !

De plus, le prix de vente est plafonné en fonction de la commune dans laquelle se situe le logement.

Zone B1 : communes présentant un fort besoin de logements,

Zone B2 : certaines communes de plus de 50 000 habitants et les franges des zones ayant obtenu l'agrément préfectoral nécessaire,

Zone C : reste du territoire normand.

Plafonds de prix de vente - baux 2023		
ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
3 338	2 914	2 548

prix en euro HT par m² de surface utile

Pour plus de précisions, consultez le site de l'ANRU (www.anru.fr) ou du Ministère (www.cohesion-territoires.gouv.fr)

© FPI Normandie

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS DE NORMANDIE

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

contact@fpi-normandie.fr - 06.13.41.56.24

www.monpromoteurnormand.fr

