

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



QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Pour bénéficier de la TVA à taux réduit, l'acquéreur doit remplir deux conditions :

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

Plafonds de ressources - baux 2024	
Catégorie de ménage	sur le territoire Normand
1	32 673
2	43 633
3	52 471
4	63 347
5	74 518
6	83 983
personne supplémentaire	+9 368

Le montant des ressources à prendre en considération est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne

Bon à savoir : Cet avantage fiscal n'est pas réservé aux primo-accédants. Cependant, pour les primo-accédants, il est possible de financer l'acquisition d'un logement en TVA à taux réduit via le PTZ.



POUR QUELS LOGEMENTS ?

Seuls les logements situés dans certains quartiers permettent de bénéficier d'une TVA à taux réduit : il s'agit de certains quartiers couverts par une convention de rénovation («zone ANRU») ou, depuis 2015, de quartiers prioritaires de la ville («les QPV») ainsi que les abords de ces quartiers (périmètre de 300 mètres) composant le ménage au titre de l'année n-2 (soit avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021).



QUELLE TVA EN ZONE ANRU ?

Au fil du temps, le taux de TVA réduite et la limite des quartiers ont été modifiés. L'octroi du taux de TVA réduite dépendra notamment de la date à laquelle le permis de construire a été déposé.

Achat en VEFA d'un logement à usage de résidence principale situé en zone ANRU ou à une distance :	jusqu'au 31 décembre 2013	à partir du 1er janvier 2014
de moins de 300 mètres, si la vente intervient à compter du 01/01/2014	7 %	5,5 %
entre 300 et 500 mètres si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31/12/2013	7 %	20 %



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 A : communes où les loyers et prix des logements sont élevés,

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 PRIX DE VENTE - 2024	
ZONE A	4 501€/m ²
ZONE B1	3 605€/m ²
ZONE B2	3 147€/m ²
ZONE C	2 751€/m ²

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