



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

calcul

Question écrite n° 41267

Texte de la question

M. Franck Marlin appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'application du taux réduit de la TVA de 5,5 % pour les opérations d'accession à la propriété dans les « zones ANRU ». En effet, l'article 278 *sexies* du code général des impôts (CGI) soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257 du CGI, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) 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 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. Ce dispositif est en outre complété par l'article 6 alinéa 2 de la loi n° 2003-710 qui précise que le programme national de rénovation urbaine « comprend des opérations d'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine ». Or l'administration fiscale, s'appuyant sur l'instruction 8 A-2-09 du 6 octobre 2009 qui commente les aménagements apportés à ce dispositif par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, refuse l'application du taux réduit de la TVA pour les immeubles construits dans un quartier comprenant des logements construits au titre d'une convention de rénovation urbaine et, de surcroît, situés dans un périmètre des 500 mètres d'une zone urbaine sensible. Pourtant, dans le cadre de la « production de logements » cité à l'article 6 alinéa 2 de la loi n° 2003-710 et plus encore s'agissant de dédensification, il peut être admis que, pour les communes ayant signé une telle convention, les différents sites de reconstruction visés dans ce document constituent autant de sites autour desquels la frange des 500 mètres s'applique. Aussi, au regard de l'interprétation pour le moins contestable de l'administration fiscale, il lui demande de bien vouloir lui apporter les précisions nécessaires sur ce point.

Texte de la réponse

En application du I et du II de l'article 278 *sexies* du code général des impôts (CGI), relèvent du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques, sous conditions de ressources 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 500 mètres, distance ramenée à 300 mètres par l'article 29 de la loi n° 2013-1978 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, de la limite de ces quartiers. Ces quartiers se trouvent, comme le précise la doctrine fiscale publiée au BOI TVA IMM-20-20-20, aux paragraphes 20 et suivants, être soit des quartiers classés en ZUS, soit des quartiers ayant obtenu des dérogations au titre de l'article 6 de la loi du 1er août 2003. Ils doivent faire en outre l'objet d'une convention d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, et la liste de ces quartiers est consultable sur le site internet de l'ANRU, www.anru.fr. Pour pouvoir bénéficier du taux

réduit de la TVA de 5,5 %, les opérations doivent être situées au sein de ces quartiers ou entièrement situées à moins de 500 mètres (ou 300 mètres selon la date) de leurs limites. Dès lors que les logements ne se situent pas dans un quartier qui a fait l'objet lui-même d'une telle convention, ni à moins de 300 mètres de la limite d'un tel quartier, les opérations de livraisons ou de livraisons à soi-même de logements réalisées dans ce quartier ne peuvent faire l'objet de l'application du taux réduit prévu au 11 du I de l'article 278 sexies du CGI. La circonstance que les immeubles concernés s'inscrivent dans un programme de reconstruction de logements préalablement démolis situés en zone ANRU ne les rend pas éligibles au dispositif du taux réduit, compte tenu de ce qui précède.

Données clés

Auteur : [M. Franck Marlin](#)

Circonscription : Essonne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41267

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 octobre 2013](#), page 11180

Réponse publiée au JO le : [27 janvier 2015](#), page 600