

## TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété en « zone ANRU » - juillet 2014

### Actualisation du BOI-TVA-IMM-20-20-20 au Bulletin officiel des impôts - Direction générale des finances publiques

---

La loi de finances pour 2014 a introduit plusieurs aménagements au dispositif de TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété en « zone ANRU ».

Ces aménagements ont conduit à la publication le 15 juillet 2014 au Bulletin officiel des impôts d'une version actualisée du BOI-TVA-IMM-20-20-20 relatif aux opérations d'accession sociale à la propriété portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine.

En complément de la note d'information ANRU diffusée en avril 2014, qui commentait notamment les aménagements apportés par la loi de finances pour 2014 à l'ensemble du dispositif de TVA à taux réduit pour l'accession en « zone ANRU », la présente note expose les évolutions introduites dans le BOI-TVA-IMM-20-20-20 concernant les modalités de remise en cause du taux réduit de TVA.

#### ➤ **Modalités de remise en cause du taux réduit de TVA**

##### • **Rappel du dispositif**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le II de l'article 284 du code général des impôts prévoit que lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit, cessent d'être remplies dans les dix ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui s'est livré à elle-même ou a acquis un logement en accession en « zone ANRU » au taux réduit est tenue au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA, diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Dès lors, le bénéfice du taux réduit de TVA peut être remis en cause si la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif, etc.) dans les dix ans suivant la livraison de l'immeuble.

Cependant, des exceptions au reversement du complément d'impôt dû, lorsque cette condition cesse d'être remplie dans le délai imparti, sont prévues par le dispositif. Aussi, le bénéfice du taux réduit de TVA ne sera pas remis en cause dans les cas de survenance des événements suivants :

- « - décès ;
- 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 en cause ;
- chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution nationale publique mentionnée à l'article L5312-1 du code du travail ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité. »

- **Evolution du dispositif introduite dans le BOI-TVA-IMM-20-20-20**

Les modalités de dispense de reversement du différentiel de taxe ont été modifiées dans le BOI-TVA-IMM-20-20-20.

D'une part, il est précisé que les **exceptions s'appliquent** dorénavant dans le cas de la survenance des évènements listés **pour l'acquéreur ou son conjoint**.

D'autre part, les **cas de figure susceptibles de justifier une modification de l'affectation du logement ouvrant droit à une dispense de reversement du différentiel de taxe ont été élargis**.

Ainsi, lorsque les conditions d'octroi du taux réduit de 5,5 % ne sont plus remplies à compter du 1er janvier 2014, le bénéfice de ce taux ne sera également pas remis en cause dans les cas de survenance des évènements suivants :

- « - mariage ;
- conclusion d'un pacte civil de solidarité ;
- naissance d'un enfant ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles à l'un des enfants à charge. »

Les principaux textes de référence sont accessibles sur le site internet de l'ANRU au sein de la rubrique « Accession en zones ANRU ».