

Dispositif ANRU

« J'ACHÈTE LÀ OÙ LA VILLE RÉNOVE... »

► COMMENT ÇA MARCHE ?

La TVA à 5,5% s'applique aux opérations d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinées à des personnes physiques dont les ressources à la date de la signature du contrat préliminaire, ou à défaut, à la date du contrat de vente, ne dépassent pas les plafonds de ressources ci-dessous. Par ailleurs, ces opérations doivent être situées dans des quartiers ANRU ou entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

1 Usage de **RÉSIDENCE** principale

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente que le logement est acquis à usage de résidence principale.

2 Plafonnement des prix de vente ou de construction

Prix HT en vigueur au 01/01/2021 par m² de surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 09/05/1995.

ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
2 977 €	2 598 €	2 272 €

3 Plafonds de ressources

Le montant des ressources à prendre en considération correspond à la somme des revenus fiscaux de référence, figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage, établis au titre de l'avant-dernière année précédant la signature du contrat préliminaire ou à défaut du contrat de vente.

Revenu Fiscal de Référence 2019

CATÉGORIE DE MÉNAGE	ZONES B - C
1	30 254 €
2	40 401 €
3	48 586 €
4	58 655 €
5	69 001 €
6	77 764 €
par personne supplémentaire	8 674 €



4 Remise en cause du taux de TVA

À compter du 01/01/2014, lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit, cessent d'être remplies dans les 10 ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui a acquis un logement en accession en « zone ANRU » au taux réduit est tenue au paiement du complément d'imposition dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal, diminué de 1/10^{ème} par année de détention à compter de la 1^{ère} 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 10 ans suivant la livraison de l'immeuble.