

L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉS

avec la TVA réduite

Pour promouvoir les nouveaux quartiers en développement, depuis janvier 2014, les biens immobiliers construits jusqu'à 300 mètres d'une zone ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) donnent droit à un taux de TVA à 5,5%.



Conditions d'éligibilité à la TVA réduite pour le réservataire

(11 du I et II de l'article 278 sexies du Code général des impôts) :

- ✓ Il doit être une personne physique
- ✓ Le logement doit être acquis au titre d'une résidence principale
- ✓ Les revenus fiscaux ne doivent pas dépasser les plafonds prévus à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitat

Exemple

pour un appartement T3 d'une valeur de 179 000 €

Une personne ou un foyer aux conditions de ressources éligibles à la TVA réduite à 5,5% peut acquérir un appartement T3 d'une valeur de 179 000 €, au prix de 157 370 €.

Plafonds annuels par foyer fiscal pour l'année 2021

Les plafonds, hors Île-de-France, sont à comparer avec les ressources annuelles de l'année N-2 par rapport à la date de signature du contrat de réservation :



30 254 €
pour 1 personne



40 401 €
pour 2 personnes



48 586 €
pour 3 personnes



58 655 €
pour 4 personnes



69 001 €
pour 5 personnes



77 764 €
pour 6 personnes

Et 8 674 € par personne supplémentaire.

Durée de détention du bien

Un bien acquis en TVA réduite doit en principe être affecté à la résidence principale pour 10 ans.

Certains événements personnels tels que le mariage, le PACS, le divorce, une mutation professionnelle ou une période de chômage excédant 1 an, vous permettent néanmoins de revendre avant cette échéance sans incidence sur l'avantage fiscal.