

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 - 2024

Catégorie de ménage	Normandie
1	32 673
2	43 633
3	52 471
4	63 347
5	74 518
6	83 983
Par pers. sup.	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 QUEL TYPE DE LOGEMENT ?

Seuls les logements **situés dans certains quartiers** permettent de bénéficier d'une TVA à taux réduit :

- certains quartiers couverts par une **convention de rénovation («zone ANRU»)**
- quartiers prioritaires de la ville («les QPV»)** ainsi que les abords de ces quartiers (périmètre de 300 mètres)

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 en zone ANRU ou à une distance de :	A partir du 1er janvier 2014
de moins de 300 mètres, si la vente intervient à compter du 01/01/2014	5,5%
entre 300 et 500 mètres si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31/12/2013	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.**

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 le prix des logements/loyers 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 de prix de vente - 2024

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
4 501	3 605	3 147	2 751

MON PROMOTEUR NORMAND

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
contact@monpromoteurnormand.fr

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

