



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

TVA - accession sociale - taux réduit de la TVA

Question écrite n° 717

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'article 278 sexies, III-2°-b) du CGI. Aux termes de cet article, « dans le secteur de l'accèsion sociale à la propriété, relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A [...] Les livraisons et livraisons à soi-même des logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accèsion à la propriété pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas le plafond prévu pour les logements mentionnés au 1° du présent III lorsque, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ces logements et travaux [...] sont intégrés à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 précitée et d'une convention de renouvellement urbain ». Cet article soulève des difficultés d'application s'agissant des projets d'une certaine ampleur, lorsqu'un ensemble immobilier tel que défini au I-B-2-a § 60 du BOI-TVA-IMM-30 est partiellement situé à moins de 300 mètres mais s'étend au-delà des 500 mètres. Les commentaires publiés au BOI-TVA-IMM-20-20-20 § 60 précisent que « dans le cas de ventes d'appartements d'immeubles collectifs, la situation de certaines parties communes hors, pour partie ou entièrement, de ce périmètre (aire de stationnement, espaces verts) n'est pas de nature à remettre en cause l'éligibilité du logement au dispositif. Il en va de même des dépendances bâties (emplacement de parkings en sous-sol, garages, boxes) situées hors de ce même périmètre, étant toutefois précisé que ces dernières sont alors non éligibles au taux réduit. Ces mêmes dépendances bâties sont en revanche éligibles au taux réduit si leur vente ou leur construction sont concomitantes à la vente ou à la construction du logement éligible et si elles sont entièrement situées dans ce périmètre ». Dans ce contexte, elle lui demande de bien vouloir préciser le taux de TVA applicable à la vente des logements entièrement situés dans la limite des 500 mètres lorsque, par exemple, le dépassement provient de dépendances bâties ou non bâties ou encore de locaux non affectés à l'habitation (e.g. des commerces). Elle lui demande également de préciser le taux de TVA applicable à la vente des logements situés partiellement au-delà de la limite des 500 mètres.

Texte de la réponse

En application des dispositions du b du 2° du III de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI), dans le secteur de l'accèsion sociale à la propriété, relèvent du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les livraisons et livraisons à soi-même de certains logements faisant l'objet d'un contrat d'accèsion sociale à la propriété, lorsque ces logements sont intégrés à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention de renouvellement urbain. Dans le cas de ces livraisons, la situation de certaines parties communes hors du périmètre des 500 mètres n'est pas de nature à remettre en cause l'éligibilité des logements au dispositif, à la condition toutefois que tous les logements de l'ensemble immobilier restent intégralement situés dans ce périmètre. Il en va de même des dépendances bâties (par exemple, des locaux commerciaux ou des bureaux) situés hors de ce périmètre, étant toutefois précisé que

la livraison de ces dépendances n'est alors pas éligible au taux réduit, tout comme, bien évidemment, celle des locaux autres qu'affectés à l'habitation. En revanche, les livraisons et livraisons à soi-même de logements intégrés à un ensemble immobilier au sein duquel certains logements sont situés, même partiellement, au-delà de la limite des 500 mètres ne satisfont pas aux critères d'application du taux réduit de la TVA prévus par le législateur au b du 2° du III de l'article 278 sexies du CGI et relèvent par conséquent du taux normal de la TVA.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 717

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : Économie, finances et industrie

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 octobre 2024](#), page 5126

Réponse publiée au JO le : [14 janvier 2025](#), page 125