

**Extrait du**  
**Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-IMM-20-20-40-20120912

Version du 12/09/2012 au 13/01/2014 comparée avec la version au 15/07/2014  
DGFiP

**TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison  
d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans  
le secteur du logement social - Opérations d'accession  
à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé**

---

**Positionnement du document dans le plan :**

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée

Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles

Titre 2 : Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social

Chapitre 2 : Opérations d'accession sociale à la propriété

Section 4 : Opérations d'accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé

**Sommaire :**

- I. Présentation du dispositif Pass-foncier réalisé sous la forme d'un prêt à remboursement différé
    - A. Pass-foncier sous la forme d'un prêt à remboursement différé
    - B. Garanties de rachat et de relogement
  - II. Champ d'application de la mesure
    - A. Conditions d'éligibilité au taux réduit
      - 1. Prêt à remboursement différé accordé dans le cadre de l'aide Pass-foncier
      - 2. Condition de ressources
      - 3. Usage de première résidence principale
      - 4. Attribution d'une aide des collectivités territoriales
      - 5. Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements bénéficiant du taux réduit
      - 6. Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements au sein d'un même programme de construction ou pour un même constructeur
      - 7. Date d'engagement de l'opération
    - B. Opérations concernées
  - III. Modalités d'application
    - A. Base d'imposition
    - B. Fait générateur et exigibilité
    - C. Remise en cause de l'application du taux réduit
      - 1. Principe
      - 2. Exceptions
  - IV. Taux
- 1

Le 9 du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) prévoient notamment l'application du taux réduit de la TVA aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété sous le bénéfice d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement (UESL) mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

## 10

Ce dispositif est applicable non seulement aux logements situés dans des immeubles collectifs, pour lesquels un montage utilisant un bail à construction était exclu, mais également aux logements individuels.

# I. Présentation du dispositif Pass-foncier réalisé sous la forme d'un prêt à remboursement différé

## A. Pass-foncier sous la forme d'un prêt à remboursement différé

### 20

Le dispositif d'application du taux réduit s'inscrit dans le cadre d'une aide intitulée Pass-foncier, prévue aux articles R313 à l'article R. 313-19-1 et R313 du CCH et à l'article R. 313-20-1 du CCH. Le Pass-foncier, qui consiste en un prêt à remboursement différé, est accordé par un organisme associé collecteur de l'UESL à des personnes physiques pour le financement de l'acquisition ou de la construction d'un logement neuf affecté à leur résidence principale sous certaines conditions (condition de ressources, de primo-accession de la résidence principale et de présence d'une aide à l'accession sociale consentie par une collectivité territoriale), selon des modalités précisées aux au II-A-1 § 110.

### 30

En application du 2° du II de l'article R313 R. 313-20-1 du CCH, le montant du prêt est égal à 30 % du coût total de l'opération, au sens de l'article R318 R. 318-11 du CCH, dans la limite de 30 000 € en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1 et 50 000 € en zone A. Ces zones sont définies par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié, relatif au classement des communes par zones.

### 40

Le prêt comporte une période de différé d'amortissement, dite « de portage », d'une durée égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion de l'avance remboursable sans intérêt mentionnée aux articles R318 R. 318-1 et suivants du CCH (« prêt à 0 % »), dans la limite de vingt-cinq ans. La durée d'amortissement du prêt est au plus de dix ans après la durée de différé.

Pendant la durée du différé d'amortissement, l'accédant ne paie que les intérêts du prêt, mensuellement, au taux nominal annuel de :

- 1,25 % par an, lorsque l'accédant est salarié du secteur assujéti à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) ;
- 2,5 % par an, dans les autres cas.

**A-À** l'issue du différé d'amortissement, l'accédant rembourse le prêt, au taux d'intérêt nominal annuel de 4,5 % par an. Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur a la faculté de rembourser le capital restant dû sans être redevable d'aucune pénalité de quelque nature que ce soit.

## 50

Au cours de la phase de différé du prêt, l'accédant dispose d'une garantie de rachat et de relogement dans les conditions précisées au **I-B § 60**.

## B. Garanties de rachat et de relogement

---

### 60

L'**arrêté du 10 août 2009** fixe les conditions dans lesquelles l'accédant titulaire d'un Pass-foncier sous forme de prêt à remboursement différé ou, en cas de décès de celui-ci, ses descendants directs ou son conjoint occupant le logement au jour du décès, bénéficient, en cas de survenance de l'un des événements mentionnés au **I-B § 70** durant la période de différé du prêt, des garanties suivantes :

- une garantie de rachat de leur logement par toute personne morale désignée par le CIL-CCI, dans des conditions définies par l'arrêté du 10 août 2009. Pendant les cinq premières années, le prix garanti est égal à 80 % du montant total de l'opération, apprécié dans les conditions fixées à l'**article R318****article R. 318-11 du CCH**, ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée de l'option. Ce prix est ensuite minoré de 1,5 % par année écoulée à partir de la sixième année ;
- une garantie de relogement apportée par une personne morale désignée par le CIL-CCI. Seuls les demandeurs dont les ressources n'excèdent pas les plafonds correspondant aux logements de catégorie PLUS (mentionnés à la première phrase de l'**article R331****R. 331-12 du CCH**) au moment de la demande de la garantie sont éligibles. La demande de relogement est formulée par l'accédant ou, en cas de décès, par son conjoint ou par ses descendants directs occupant le logement avec l'accédant en l'absence de conjoint. La garantie consiste à proposer au demandeur trois offres de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. **A-À** l'expiration du délai d'un mois à compter de la dernière offre, la garantie cesse de s'appliquer dès lors que le demandeur n'a accepté aucune des trois offres qui lui ont été proposées.

### 70

Les événements permettant au demandeur de pouvoir bénéficier des garanties susvisées sont les suivants :

- décès de l'accédant, de son conjoint ou d'un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;
- chômage de l'accédant d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'**article L5411****L. 5411-1 du code du travail** ;
- invalidité reconnue de l'accédant soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'**article L146****L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles**, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'**article L241****L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles**.

L'accédant doit, par ailleurs, être de bonne foi et son taux d'effort doit être supérieur ou égal à 40 %. Le taux d'effort de l'accédant s'entend du rapport entre, au numérateur, l'ensemble des remboursements

d'emprunts immobiliers et des charges immobilières afférents au logement (incluant les charges de copropriété, la taxe d'habitation et la taxe foncière) nets des aides personnelles au logement, et, au dénominateur, l'ensemble des ressources de l'accédant (incluant les revenus salariés ou non salariés, les pensions alimentaires, les indemnités et allocations de toute nature autre que les aides personnelles au logement). Le taux d'effort de l'accédant est apprécié sur une période ne pouvant excéder trois mois avant la demande.

#### 80

En revanche, les garanties ne s'appliquent plus en cas de difficultés rencontrées par l'accédant durant la phase d'amortissement du prêt à remboursement différé évoquée au [I-A § 20](#).

#### 90

Lorsque la garantie de rachat du logement exposée au [I-B § 60](#) est mise en œuvre, les règles applicables au rachat du logement sont les suivantes.

Le rachat étant réalisé entre un vendeur non assujetti et un acheteur assujetti à la taxe, à savoir la personne morale désignée pour racheter ce logement, il est soumis aux droits de mutation dans les conditions de droit commun.

## II. Champ d'application de la mesure

### 100

Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions figurant au [II-A-1 § 110](#), relèvent du taux réduit l'acquisition ainsi que les travaux de construction de logements dans le cadre du Pass-foncier sous la forme d'un prêt à remboursement différé.

### A. Conditions d'éligibilité au taux réduit

---

#### 1. Prêt à remboursement différé accordé dans le cadre de l'aide Pass-foncier

---

#### 110

Relèvent du taux réduit de la taxe les opérations pour lesquelles les personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'UESL (cf. [I-A § 20](#)).

#### 2. Condition de ressources

---

#### 120

Le bénéfice du taux réduit est accordé sous condition de ressources. Les plafonds de ressources à respecter par l'accédant sont ceux prévus pour l'octroi du prêt social de location-accession (PSLA), sans qu'un tel prêt ne soit nécessairement octroyé. Pour les opérations engagées à compter du 10 avril 2009 (cf. [II-A-7 § 340 à 360](#)), ces plafonds sont égaux aux plafonds du « prêt 0 % » mentionnés à l'article [R318R. 318-29 du CCH](#).

#### 130

Les ressources de l'accédant s'entendent de la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle au cours de laquelle la décision d'octroyer le Pass-foncier, prise par le CIL-CCI concerné, est signée par l'accédant.

#### 140

Dans la situation où le ou les avis d'imposition susmentionné(s) concerneraient également des personnes qui ne sont pas destinées à occuper le logement, il convient de corriger le revenu fiscal de référence y figurant. S'agissant d'une personne rattachée au foyer fiscal au sens des articles 196, de l'article 196 du CGI, de l'article 196 A bis du CGI et de l'article 196 B du CGI, la correction se fait en considérant les ressources propres de la personne, à l'exclusion des ressources non individualisables du foyer fiscal.

#### 150

Le respect, par l'accédant, des conditions de ressources susvisées doit être mentionné dans l'attestation d'octroi du Pass-foncier délivrée par le CIL-CCI et signée par l'accédant, tel que mentionné au a de l'article 70 quinquies B de l'annexe III au CGI, ainsi que dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un logement construit ou en état futur d'achèvement.

#### 160

Dans l'hypothèse de travaux de construction, il revient au prestataire de travaux de conserver à l'appui de sa comptabilité la copie de l'attestation d'octroi que lui aura remise son client. Ce document permettra de justifier du bien-fondé de la facturation des prestations réalisées au taux réduit.

### 3. Usage de première résidence principale

---

#### 170

Le bénéfice du taux réduit est accordé à la condition que le logement soit acquis par le ménage accédant pour un usage de résidence principale. Par usage de résidence principale, il convient d'entendre un logement occupé au moins huit mois par an par l'accédant, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

#### 180

Cette condition exclut ainsi notamment du bénéfice du taux réduit les opérations portant sur un immeuble destiné à un usage locatif ou de résidence secondaire.

#### 190

Par ailleurs, le logement concerné doit constituer la première résidence principale de l'acquéreur au sens du I de l'article 244 quater J du CGI.

Remplissent ainsi la condition de première propriété les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant la décision d'octroi de l'aide Pass-foncier par le CIL-CCI.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée dans les cas suivants :

- lorsque l'un des occupants du logement à titre principal est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (CSS) ;

- lorsque l'un des occupants de la résidence à titre principal bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des dispositions des articles ~~L.821~~L.821-1 du CSS à ~~L.821~~L. 821-8 ou ~~L.541~~du CSS ou des articles L. 541-1 du CSS à ~~L.541~~ L. 541-3 du CSS ;

- lorsque l'un des occupants de la résidence à titre principal est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale. Cette condition est précisée à l'article ~~R318R. 318-1~~ du ~~code de la construction et de l'habitation~~ ( CCH).

#### 200

Le respect, par l'accédant, de cette condition doit être mentionné selon les modalités précisées au II-A-2 § 120 à 160.

### 4. Attribution d'une aide des collectivités territoriales

---

#### 210

L'accédant à la propriété doit bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement.

#### 220

Cette aide doit respecter les conditions mentionnées au b) de l'article ~~R\*. 318-10-1~~ du ~~code de la construction et de l'habitation~~ ( CCH) et ainsi revêtir l'une des formes suivantes :

- une subvention, sous réserve que son montant soit supérieur ou égal à un seuil fixé par l'article ~~R318R. 318-31~~ du CCH en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de la localisation du logement ;

- une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché, sous réserve que le coût de la bonification supporté par la collectivité soit supérieur ou égal au seuil mentionné à l'alinéa précédent ;

- une mise à disposition par la collectivité au moyen d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction du terrain d'implantation du logement, sous réserve que le bail ne prévoie pas le versement d'un loyer ou d'une redevance supérieur à 15 euros par an.

Dans le cas où l'emprunteur bénéficie de plusieurs aides sous la forme de subventions ou de bonifications, le dépassement du seuil est apprécié en prenant en compte le total de ces aides.

#### 230

L'emprunteur apporte la preuve de l'octroi de l'aide et, le cas échéant, du dépassement du seuil au moyen d'une attestation d'aide à l'accession à la propriété d'une collectivité territoriale, accompagnée, le cas échéant, d'un mandat de production de l'attestation. Ces documents doivent être conformes aux modèles figurant en annexe de l'arrêté du 23 décembre 2006 qui mentionnent que ladite attestation est établie en vue de l'obtention de la majoration du nouveau prêt à 0 % du ministère du logement. La circonstance que l'emprunteur remplit ou non les conditions de cette majoration et bénéficie ou non dans les faits de celle-ci est sans incidence sur le taux de TVA.

#### 240

Le respect, par l'accédant, de cette condition doit être mentionné selon les modalités précisées au au II-A-2 § 120 à 160.



## 5. Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements bénéficiant du taux réduit

---

### 250

Le prix de vente ou de construction des logements bénéficiant d'un « Pass-foncier » sous forme d'un prêt à remboursement différé ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 28 mars 2009 ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées à l'article 4 du I de l'article 278 sexies ~~1-4~~ du CGI (logements financés en PSLA, c'est-à-dire destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession et qui font l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département).

### 260

Les prix de vente et de construction des logements s'entendent des sommes réclamées à l'accédant telles que définies au III-A § 400 à 420, entendues toutes taxes comprises (TTC).

### 270

Le prix de vente d'un logement agréé au titre du PSLA ne doit pas excéder un plafond fixé en euros par mètre carré de surface utile et en fonction de la localisation géographique du logement. Ces plafonds sont précisés à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004 modifié relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.

### 280

La surface utile, définie à l'article R331R. 331-10 du CCH, s'entend comme la surface habitable du logement telle que définie à l'article R\*. 111-2 du CCH augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application ~~des articles R353 de l'article R. 353-16 et R331 du CCH~~ et de l'article R. 331-10 du CCH.

**Remarque :** L'article 1 de l'arrêté du 9 mai 1955 définit ces surfaces annexes comme les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

### 290

Aux termes de l'article 2 de l'arrêté du 26 mars 2004, la surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6 mètres carrés, de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

### 300

Ces prix plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

## 6. Plafonnement du prix de vente ou de construction des logements au sein d'un même programme de construction ou pour un même constructeur

---

### 310

Le prix de vente ou de construction hors taxe (HT) d'un logement bénéficiant d'un Pass-foncier sous forme d'un prêt à remboursement différé ne peut excéder le prix de vente ou de construction HT des logements aux caractéristiques équivalentes dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour lesquels le taux réduit ne s'applique pas.

### 320

En conséquence, lorsqu'un logement est proposé à la vente ou à la construction à un accédant qui ne bénéficie pas du « Pass-foncier », l'accédant titulaire d'un « Pass-foncier » sous forme d'un prêt à remboursement différé peut bénéficier d'un prix HT au maximum égal au prix HT réclamé à l'accédant non bénéficiaire du « Pass-foncier ».

**Exemple :** Un logement est proposé à la vente en France continentale au prix de 119 600 € TTC. Son prix HT est donc de 100 000 €. Un accédant titulaire d'un « Pass-foncier » sous forme d'un prêt à remboursement différé doit donc se voir proposer par le vendeur un prix HT au maximum égal à 100 000 €.

### 330

Afin de déterminer si deux logements présentent des caractéristiques équivalentes, il convient d'examiner notamment les points suivants :

- la surface, la surface habitable et le nombre de pièces ;
- les annexes (cave, parking, balcon, etc.) ;
- les éléments de confort (digicode, nombre de pièces d'eau, système de chauffage, etc.) ;
- l'orientation, l'étage, l'ensoleillement ;
- le standing du bâtiment (qualité des matériaux, qualité architecturale, qualité des finitions, etc.) ;
- l'environnement de la construction ;
- la période de construction ;
- la présence d'un label technique sur la construction.

## 7. Date d'engagement de l'opération

---

### 340

Le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations en Pass-foncier sous forme de prêt à remboursement différé est applicable aux opérations engagées à compter du 27 mars 2009 et jusqu'au 31 décembre 2010.

### 350

Lorsque l'aide Pass-foncier est octroyée à l'accédant, cette décision est matérialisée par une attestation établie par l'associé collecteur de l'UESL (CIL-CCI) et signée par l'accédant (modèle indicatif au [BOI-LETTRE-000089](#) ; ce modèle, qui n'est pas fixé par la réglementation, est donné à titre d'information. La présentation et le contenu peuvent être légèrement différentes ou évoluer).

### 360

La date de signature par l'accédant de l'attestation susvisée vaut date d'engagement de l'opération.



Pour les opérations engagées à compter du 1er juillet 2009, l'attention est appelée sur le nouveau zonage géographique issu des dispositions de l'arrêté du 29 avril 2009 qui a une incidence au regard de l'appréciation du montant du plafond du Pass-foncier et du plafonnement mentionné au II-A-5 § 250.

## B. Opérations concernées

---

### 370

Sont concernées par l'application du taux réduit les opérations suivantes dès lors qu'elles respectent les conditions visées aux au II-A-1 § 110 :

- les acquisitions de logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement ;
- les opérations de construction de logements pour lesquelles le 9 du I de l'article 278 ~~+9~~ sexies du CGI prévoit l'application directe du taux réduit à la construction de logements dans le cadre du Pass-foncier via la procédure de prêt à remboursement différé.

### 380

En revanche, s'agissant des opérations décrites dans le document au BOI-TVA-IMM-20-10-10-10, le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) est maintenu.

## III. Modalités d'application

### 390

Lorsque les conditions d'application mentionnées ci-dessus sont remplies, le taux réduit s'applique selon les modalités suivantes.

Le régime applicable tant à l'acquisition du terrain qu'à la construction du logement est le même que celui exposé aux au BOI-TVA-IMM-20-20-20 -au I-B-2 et I-B-3 et 4 à 4 § 220 à 290 pour les opérations portant sur les logements situés dans les zones faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine.

## A. Base d'imposition

---

### 400

En cas d'acquisition d'un logement neuf achevé ou en état futur d'achèvement, le taux réduit s'applique sur le prix de cession du logement, c'est-à-dire les sommes réclamées à l'accédant au titre de son acquisition (cf. BOI-TVA-IMM-10-20-10 -au I-B-2 § 110 à 180).

### 410

En cas d'opération de construction, le taux réduit s'applique :

- au coût des travaux facturés par les entrepreneurs dans le cadre de contrats d'entreprises ;
- aux honoraires des architectes, géomètres, maîtres d'œuvre, métreurs ;
- aux frais généraux, etc.

En cas de sous-traitance, les travaux facturés par le sous-traitant à l'entrepreneur principal relèvent du taux normal. Cette règle est de portée absolue. Mais l'entrepreneur principal facture au client

final l'ensemble des travaux au taux réduit y compris ceux qu'il a fait sous-traiter pour autant que les conditions générales prévues pour l'application du taux réduit sont réunies.

#### 420

Le taux réduit s'applique non seulement au logement en tant que tel mais également aux dépendances usuelles.

Les dépendances usuelles s'entendent de tout local, même non contigu à une habitation, qui peut être considéré comme rattaché à cette dernière en raison de sa proximité, son aménagement, sa destination, ou son usage effectif (exemple : garages).

## B. Fait générateur et exigibilité

---

#### 430

Les dispositions de droit commun s'appliquent (cf. [BOI-TVA-IMM-10-20-20](#)).

## C. Remise en cause de l'application du taux réduit

---

### 1. Principe

---

#### 440

Les opérations d'acquisition et de construction de logements neufs relèvent du taux réduit lorsque les conditions posées par le 9 du I de l'article 278 sexies ~~19~~ du CGI sont remplies (cf. [II-A-1 § 110](#)).

#### 450

Le bénéfice du taux réduit de TVA sera intégralement remis en cause si l'une de ces conditions n'était pas respectée initialement. Ce sera le cas, par exemple, si le ménage était propriétaire de sa précédente résidence principale, (cf. [II-A-3 § 190](#)), ou si l'aide à l'accession ne respectait pas les seuils rappelés au [II-A-4 § 220](#), suite au remboursement d'une partie de son montant à la collectivité territoriale.

#### 460

Par ailleurs, le II de l'article 284 du CGI prévoit que lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération, toute personne qui a construit ou a acquis un logement au taux réduit est tenue au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit et le taux normal, diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

#### 470

La circonstance que les plafonds de ressources ne soient pas respectés par le ménage pendant l'ensemble de la phase d'accession à la propriété ne remet pas en cause le bénéfice du taux réduit initialement accordé car cette condition est appréciée, une fois pour toutes, selon les modalités décrites au [II-A-2 § 120 à 160](#). Il en résulte que le taux réduit pourra être remis en cause, outre les cas décrits au [III-C-1 § 450](#), uniquement lorsque la condition d'usage de résidence principale cesse d'être remplie (revente, usage de résidence secondaire, usage locatif) selon les modalités décrites dans l'exemple ci-dessous.

Depuis le 1er janvier 2013, les cessions d'immeubles réalisées par des particuliers ayant acquis leur logement en l'état futur d'achèvement ne sont plus assujetties à la TVA (BOI-TVA-IMM-10-10-20 au II § 250 et suivants). Toutefois, ces dispositions ne remettent pas en cause l'application du dispositif de reversement du différentiel de TVA prévu au II de l'article 284 du CGI.

#### 480

**Exemple** : Un ménage acquiert, le 1er avril 2009, son logement principal pour un montant de 100 000 € HT dans le cadre du Pass-foncier. La TVA a donc été facturée au taux réduit soit 5 500 €.

Si la condition de résidence principale n'est plus remplie en 2013, le ménage devra reverser l'intégralité de la différence entre le taux réduit et le taux normal, soit 14 100 € (19 600 – 5 500).

Si cette condition n'est plus remplie le 1er mai 2016, le ménage devra verser 11 280 € [(19 600 - 5 500) – (19 600 - 5 500) x 10 % x 2)].

A À partir d'avril 2024, aucun reversement ne devra être effectué.

## 2. Exceptions

---

#### 490

Aucun complément de TVA n'est dû lorsque les dispositions prévues par le 9 du I de l'article 278 sexies I-9 du CGI cessent d'être remplies postérieurement à l'acquisition ou à la construction du logement dès lors que notamment les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat ou de relogement telles que rappelées au I-B § 60 à 90 sont remplies c'est-à-dire en cas de :

- décès de l'accédant ;
- décès du conjoint ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kms 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 L5312L. 5312-1 du code du travail ;
- délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- divorce ;
- dissolution d'un pacte civil de solidarité.

Lorsque les conditions d'octroi du taux réduit de 5,5 % cessent d'être remplies à compter du 1er janvier 2014, le bénéfice de ce taux ne sera également pas remis en cause dans les cas de survenance, pour l'accédant ou pour son conjoint, des événements 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.

### 3. Modalités de reversement du complément de taxe

#### 500

S'agissant des modalités de reversement du complément de taxe, il s'effectue auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble à l'aide d'une déclaration établie sur papier libre mentionnant les éléments suivants :

- nom et adresse de la personne s'étant livrée à elle-même le logement ou ayant acquis le logement ;
- lieu de situation de l'immeuble (commune, rue, numéro, etc.) ;
- date de l'achèvement de l'immeuble ou de la délivrance du récépissé de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux pour les livraisons à soi-même, ou la date de l'acte pour les mutations ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit (date de la vente, de la mise en location, du changement d'affectation, etc.) ;
- montant et modalités de calcul du complément de taxe à reverser : différence entre le montant de TVA au taux normal (base d'imposition x taux normal) et le montant de TVA au taux réduit (cf. **IV § 510 et 520**) initialement appliqué diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième.

Le montant de la base d'imposition à retenir figure sur les factures remises par les prestataires de travaux en cas d'opération de construction ou dans l'acte de vente en cas d'acquisition d'un immeuble neuf.

Selon la nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application du taux réduit de TVA, cette déclaration devra être accompagnée des documents suivants :

Documents devant accompagner l'opération ayant donné lieu à l'application du taux réduit de TVA

Nature de l'opération initiale ayant donné lieu à l'application au taux réduit	Documents à produire lors du reversement de TVA
Opération de construction	Factures remises par les prestataires de travaux
Acquisition d'un logement neuf achevé ou en état futur d'achèvement	Acte de vente établi lors de l'acquisition ayant donné lieu à l'application du taux réduit de TVA

Un modèle de lettre pouvant servir de déclaration est joint au [BOI-LETTRE-000088](#).

**Exemple** : En reprenant les données de l'exemple figurant au [III-C-1 § 480](#), le redevable devra notamment indiquer sur papier libre :

- date d'acquisition : 1er avril 2009 ;
- date et nature de l'événement entraînant la remise en cause de l'application du taux réduit : 1er mai 2016 ;
- base d'imposition (A) : 100 000 € ;
- montant de TVA au taux réduit (B) :  $100\,000 \times 5,5\% = 5\,500$  € ;
- montant de TVA au taux normal (C) :  $100\,000 \times 19,6\% = 19\,600$  € ;
- différence C - B (D) :  $19\,600 - 5\,500 = 14\,100$  € ;

- nombre d'années de détention au-delà de la cinquième année (E) : 2 ;
- montant du complément de TVA à reverser :  $D - [(D \times E)/10]$  :  $14\ 100 - [(14\ 100 \times 2)/10]$  : 11 280 €.

## IV. Taux

### 510

Le taux de TVA applicable aux opérations d'acquisition ou de construction d'un logement principal dans le cadre du dispositif Pass-foncier est le taux réduit en France continentale, dans les départements de la Corse et dans les départements d'outre-mer.

### 520

Il est précisé que les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien dans les deux années consécutives à l'achèvement du logement n'ouvrent pas droit à l'application du taux ~~réduit~~ prévu par l'[article 279-0 bis du CGI](#) pour les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.