



Une résidence éligible à la TVA à 5.5%
Une opportunité de devenir propriétaire dans le neuf, dans une résidence contemporaine, respectueuse de l'environnement et du bien-être des résidents

Notre résidence URBAN ESSENCE est située dans le quartier Pompignane, identifié Quartier Prioritaire de la politique de la ville de Montpellier, faisant l'objet d'un contrat de ville.

A ce titre, et sous réserve du respect d'un certain nombre de critères cumulatifs, les acquéreurs peuvent accéder à la propriété en bénéficiant d'un taux de TVA réduit.

- L'acquéreur doit être une personne physique
- Le logement doit être utilisé à titre de résidence principale (*ce qui exclut un achat en vue d'une résidence secondaire ou en vue de louer*)
- Le logement doit être neuf ou vendu en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ; il doit être conforme à la réglementation thermique RT 2012.
- L'acquéreur doit respecter un plafond de ressources fixé par l'administration fiscale. Les plafonds de ressources sont déterminés en fonction du nombre de personnes composant le foyer fiscal et du lieu où est situé le bien. Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2. *Bon à savoir* : le respect de la condition de ressources est apprécié à la date de signature de l'avant-contrat (soit le contrat de réservation en VEFA).
- Le prix au m² de l'achat doit respecter des plafonds

En détail :

[Les conditions de ressources](#)

Source : ANIL : [Plafonds PSLA pour 2023 - ANIL](https://www.anil.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2023/) / <https://www.anil.org/aj-accession-sociale-psla-zones-anru-plafonds-2023/>
Revenus annuels du foyer (au 1^{er} janvier 2023)

Catégorie de ménages	Hors Ile de France (en €)
1 personne	31 570
2 personnes	42 160
3 personnes	50 700
4 personnes	61 208
5 personnes	72 002
6 personnes	81 149
Par personne supplémentaire	9 052

Ce montant correspond en principe à la somme des revenus constituant le **revenu fiscal de référence** (fixés au 1° du IV de l'article 1417 du CGI) figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire (**avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021 pour un contrat de réservation signé en 2023**)

Les plafonds de prix

Plafonds de prix de vente ouvrant droit au bénéfice du taux réduit pour Montpellier, Zonage A : Ces limites ont été établies dans le but d'éviter la spéculation et la flambée des prix.

Plafonds de prix de vente ou de construction en 2023
(en euros **hors taxes** par mètres carré de surface utile)

Zonage Montpellier	Prix maximum
A	4 168 €

Précisions sur la surface utile - pour l'application du dispositif - : c'est la surface habitable, plus la moitié des surfaces annexes, ainsi que - dans la limite de 6 m² - la moitié de la surface de l'emplacement de stationnement privatif ou du garage.

Quelles aides pour l'acquéreur ?

Il est possible de cumuler, pour l'acquisition de sa résidence principale, les avantages de la TVA réduite et du **Prêt à Taux Zéro + 2020** (si les conditions sont respectées pour chacun de ces avantages).



Que se passe-t-il en cas de revente ?

Si la revente intervient dans les 10 premières années, vous devrez payer un complément d'impôt égal à 100% de la différence entre le taux réduit et le taux normal de TVA (soit entre 5,5% et 20%), diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année.

Exemples : après 5 ans, vous devrez rembourser 50% de la différence entre les deux taux ; après 7 ans de détention du bien : 30% ; après 9 ans : 10%. De fait, lorsque la revente intervient plus de 10 ans après l'acquisition, le remboursement n'est plus dû.

Quelles sont les exceptions ?

La cession du bien sera cependant permise, dans cette période de 10 ans, et sans remise en cause du bénéfice pour l'acquéreur du taux de tva réduite dans un des cas suivants :

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du foyer ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement concerné ;
- chômage d'une durée supérieure à un an ;
- délivrance d'une carte d'invalidité à une personne du ménage ou à l'un des enfants à charge ;
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité ;
- mariage ou pacs ;

- naissance d'un enfant.

Quels sont les cas de remise en cause du bénéfice du taux de TVA à taux réduit :

Si l'une des conditions citées ci-dessus pour obtenir le bénéfice du taux réduit n'est pas respectée.

Les documents de référence sont accessibles depuis le site internet de l'ANRU :

<http://www.anru.fr/index.php/fre/Accession-en-zones-ANRU>

Le bénéfice du taux réduit sera intégralement remis en cause si l'une des conditions n'est pas respectée (BOI-TVA-IMM-20-20-20-20150506) ou dans l'hypothèse où les conditions d'octroi du taux réduit cessent d'être remplies dans un délai de 10 ans qui suit le fait générateur notamment en cas de revente ou de changement de destination du logement. Un complément d'impôt sera alors dû et résultera de la différence entre le taux réduit et le taux normal diminué de 1/10^e par année de détention (art 284-II CGI).