

Lexique DISPOSITIFS

LES FICHES PRATIQUES



EV immo
immobilier connecté

TVA Réduite

Depuis le 1^{er} janvier 2014, vous pouvez bénéficier d'un **taux de TVA réduit à 5,5% ou 10%** au lieu de 20% pour l'achat d'un bien neuf en zone ANRU* et OPV** cela sous certaines conditions. Cette aide est réservée à l'achat en résidence principale et est donc incompatible avec des dispositifs tels que Pinel.

TVA à 5,5%

Pour bénéficier de la TVA réduite à 5,5% vous devez remplir certaines **conditions de revenus**, selon la composition de votre foyer. La **zone géographique** où se trouve le logement rentre également en compte. D'autre part, la durée de détention du bien doit être de **10 ans minimum**. Si vous revendez le bien avant ce délai, vous devez payer (sauf cas de force majeure) un complément d'impôt égal à la différence, soit 14,5%. Le logement doit être conforme à la réglementation thermique **RT 2012**. L'acquéreur doit être une **personne physique**. Cette TVA réduite est **cumulable avec d'autres aides** comme le PTZ.

Conditions de revenus en fonction de la composition du foyer.
A compter du 1^{er} janvier 2020

Composition foyer	Paris et communes limitrophes	Ile de France, hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	34 641 €	34 641 €	30 115 €
2 personnes	51 770 €	51 770 €	40 216 €
3 personnes	67 865 €	62 232 €	48 364 €
4 personnes	81 028 €	74 544 €	58 387 €
5 personnes	96 406 €	88 245 €	68 686 €
6 personnes	108 480 €	99 303 €	77 408 €
Par person. supp.	12 088 €	11 064 €	8 634 €

Zone géographique / prix HT par m² maximum.
A compter du 1^{er} janvier 2020

A Bis	4 886 €	B1	2 965 €
A	3 702 €	B2	2 588 €
C	2 263 €		

TVA à 10%

En cas d'acquisition de logements locatifs « intermédiaires », vous pouvez bénéficier d'une TVA réduite à 10%, sous certaines conditions relatives au bien immobilier.

- Il doit être **neuf**.
- Le bien doit être éligible au dispositif **Pinel**.
- Il doit être destiné à la **location** en tant que **résidence principale**.
- Il doit être intégré à un ensemble immobilier comprenant **25% minimum de surface** destinée à des logements sociaux (sauf dans les communes qui possèdent déjà 50% de logements et dans les quartiers NPNRU***).

Définitions :

* Zone anru : Zone d'Aménagement et de Renovation Urbaine. Il s'agit d'un quartier ayant fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine permettant aux foyers les plus modestes d'investir dans un logement neuf avec un taux de TVA réduite à 5,5% au lieu de 20%.

** QPV : Quartiers Prioritaires de la Ville.

*** Quartier NPNRU : La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 prévoit le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui a pour ambition de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et les autres territoires mais également d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

Prêt Locatif Social (PLS)

Le **prêt Locatif Social (PLS)** est destiné à financer la construction ou l'achat de logements à destination d'investisseurs, et à leur mise en location par ceux-ci en faveur de locataires dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond, le loyer étant lui-même plafonné.

- Le souscripteur doit signer une convention avec l'état qui stipule que le locataire bénéficiera d'un loyer moins élevé. La convention est consentie pour une durée au moins égale à la durée du prêt. Toutefois, elle ne peut être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans.
- Le montant minimum du prêt est égal à 50% du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déductions faite des subventions.
- Le bailleur doit respecter un prix au m² pour fixer le loyer.
- Le locataire doit respecter certaines conditions de ressources.
- Le locataire ne doit pas avoir certains liens avec le bailleurs : ascendants, descendants, conjoint ainsi que les ascendants et descendants du conjoint bailleur.

Plafond de ressources applicables aux locataires.
A compter du 1^{er} janvier 2020

Composition foyer	Paris et communes limitrophes	Ile de France, hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	31 208 €	31 208 €	27 131 €
2 personnes sans aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	46 640 €	46 640 €	36 231 €
3 personnes ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation d'handicap	61 140 €	56 065 €	43 571 €
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation d'handicap	72 998 €	67 157 €	52 601 €
5 personnes ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation d'handicap	86 852 €	79 500 €	61 879 €
6 personnes ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation d'handicap	97 730 €	89 462 €	69 737 €
Par person. supp.	10 890 €	9 968 €	7 778 €

Zone géographique / Loyer plafond PLS par m² maximum.
A compter du 1^{er} janvier 2020

A Bis	13,34 €	B1	8,85 €
A	10,28 €	B2	8,48 €
C	7,88 €		

Le PLS présente plusieurs avantages pour le souscripteur qui va ainsi pouvoir bénéficier :

- d'un prêt à **taux avantageux** (indexé sur le taux du livret A)
- D'un taux de **TVA réduit à 5,5%**.
- D'une **exonération de taxe foncière** pendant toute la durée du prêt.