

LA TVA À 5,5% DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE VILLES (QPV)

Sous conditions, dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV), l'acquisition d'un logement neuf sur plans (en VEFA) est éligible au taux réduit de TVA de 5,5%.

Qui peut acheter ?



Pour bénéficier de la TVA au taux réduit, l'acquéreur doit remplir **deux conditions cumulatives [1]** :

- il doit acquérir le bien à un usage de **résidence principale** ;
- il doit respecter des **plafonds de ressources**, qui sont actualisés chaque année [2].

Quel logement acheter ?



Sont éligibles les logements neufs

- situés dans un QPV faisant l'objet d'un contrat de ville [3], ou entièrement situé dans un périmètre de 300m de ces quartiers [4] ;
- ceux compris dans un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300m et entièrement situé à moins de 500m de la limite d'un QPV faisant l'objet d'un contrat de ville et (cumulativement) d'une convention de renouvellement urbain au titre du NPNRU [5] ;
- situés dans les « anciens quartiers prioritaires » de la ville [6].

Quels avantages ?

Si les conditions de localisation et d'usage du logement, ainsi que celles tenant aux plafonds de ressources de l'acquéreur sont remplies, ce dernier peut bénéficier du taux réduit de T.V.A de 5,5%. En outre, dans ce cas, le prix de vente du logement est soumis à un **plafond réglementaire [7]**.

Quelles obligations ?



En « contrepartie » de cet avantage fiscal, l'acquéreur qui bénéficie du taux réduit de T.V.A s'engage à **conserver le logement à un usage de résidence principale**. Cela signifie qu'il n'est pas possible de mettre le logement en location ou de le destiner à un usage de résidence secondaire. À défaut l'acquéreur s'expose à verser un **complément de T.V.A lors de la revente du logement**, peu importe à qui il revend le bien (personne sous plafonds de ressources ou pas [8]).

Cependant, un abattement est prévu d'un 1/10e par année à compter de la 1^{re} année d'acquisition, de sorte que passé un délai de 10 ans suivant l'acquisition, aucun complément de T.V.A n'est dû.

En outre, il existe des **cas particuliers** dans lesquels aucun complément n'est dû. Il en va ainsi en cas de décès de l'acquéreur ou d'un descendant direct faisant partie du ménage, de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, de chômage d'une durée supérieure, de délivrance d'une carte d'invalidité, de divorce ou de dissolution d'un pacte civil de solidarité. Depuis le 1^{er} janvier 2014, aucun complément de T.V.A n'est dû en cas de mariage, conclusion d'un PACS, naissance d'un enfant ou délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge.

En revanche, la hausse des revenus de l'acquéreur pendant la période de détention du bien ne donne lieu à aucun complément de TVA lors de la revente.



Plafonds de ressources 2026 (en €)

Catégorie de ménages [9]	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1	38 844	38 844	33 771
2	58 057	58 057	45 100
3	76 105	69 786	54 235
4	90 863	83 594	65 476
5	108 107	98 956	77 023
6	121 650	111 359	86 805
Par pers. suppl.	+13 557	+12 408	+9 683

Sources : Arrêté 19/12/2025 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 (JO 24/12/2025), annexe III

Plafonds de prix de vente 2026 (en €/m² SU, HT)

Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
5 837	4 423	3 542	3 093	2 703

Sources : Art. 278 sexies III, 2° du CGI (plafonds de prix PSLA)

Plafonds « PSLA » 2026 actualisés selon l'évolution annuelle de l'ICC mesurée entre le T2 N-2 et le T2 N-1 (-5,40% pour 2026) dans l'attente de la publication de l'arrêté PSLA attendu en mars 2026

[1] Cet avantage fiscal n'est pas réservé aux **primo-accédants**, mais pour ces derniers, le PTZ peut permettre le financement de l'acquisition d'un logement situé dans un QPV, en TVA à 5,5%.

[2] Ces plafonds correspondant aux plafonds de ressources retenus pour l'octroi du **PLS, majorés de 11%**. Ces plafonds de ressources sont appréciés, en principe, à la date de signature du contrat de réservation. Sont pris en compte les **revenus fiscaux de référence à N-2**, sauf exceptions (imposition dans un autre Etat ou rattachement à un autre foyer fiscal)

[3] Cette condition de localisation est appréciée au dépôt de la demande de permis de construire.

[4] Ces quartiers sont listés en annexe du **décret n°2023-1314** du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains (v. 19.07.2024)

[5] Le NPNRU recouvre 480 quartiers : 216 quartiers d'intérêt national (**arrêté 2015**) et 264 quartiers d'intérêt régional (**arrêté 2019**)

[6] Aux termes de l'article 278 sexies B du CGI (art. 86 LF 2024) sont définis comme tels les quartiers qui cumulativement (a) ne sont pas des QPV mais répondaient à cette définition le 31.12.2023 et (b) font l'objet d'une convention de renouvellement urbain conclue au plus tard le 31.12.2023.

[7] Les plafonds de prix applicables sont ceux retenus au titre du Prêt Social de Location Accession (**Prix PSLA en € HT par m² de surface utile**).

[8] Depuis le 1er janvier 2013, les ventes de logements acquis en VEFA (ou vente sur plans) ne sont plus soumis à T.V.A.

[9] Pour savoir comment apprécier la catégorie de ménage, consultez **l'arrêté du 29.07.1987** (v. 19.07.2024)