

Lettre éditée par les  
Notaires de l'Isère  
de la Drôme et  
des Hautes-Alpes

 LA TVA À 5,5% EN ZONE ANRU

 DISPOSITIF DE RÉCUPÉRATION DES  
EAUX DE PLUIE POUR UN USAGE À  
L'INTÉRIEUR DES BÂTIMENTS

 LE PASS FONCIER

Prochain n°  
octobre 2009

[www.cr-grenoble.notaires.fr](http://www.cr-grenoble.notaires.fr)



Conseil régional des notaires  
de la Cour d'Appel de Grenoble

### VISIONS COMMUNES

Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires  
de la Cour d'Appel de Grenoble  
10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

Directeur de la publication :

M. le Président du Conseil Régional des  
Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

Comité de rédaction :

Me D. AMBROSIANO, Me F. HÉBERT,

Me A. DE GESTAS DE LESPEROUX,

Me D. LECLERCQ,

Me C. NOVEL, Me P. PANOSSIAN,

Me J.M. SORREL, Me M.T. PRUNIER,

Me P. WÜTHRICH.

Photos : PHOVOIR, PHOTODISK.

Maquette et édition : Concept et Visuel

## LA TVA À 5,5% EN ZONE ANRU

L'article 278 sexies 6° du CGI prévoit que la TVA est perçue au taux réduit de 5,5 % pour les opérations de vente et de livraison à soi-même (LSM) d'immeubles à usage de résidence principale destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L.441-1 du CCH (plafonds PLS) et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

Les acquisitions de terrains à bâtir par des personnes physiques en vue de la construction d'un immeuble d'habitation sont exclues du dispositif (mais le coût de construction sera éligible à la TVA à 5,5 %), ainsi que les acquisitions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans ou qui ont déjà fait l'objet d'une vente dans les 5 ans de leur achèvement à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens.

### Immeubles concernés.

Ce sont les immeubles situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS), délimités par un trait de couleur sur les plans au 1/25 000 consultables à la délégation interministérielle à la ville (194, avenue du Président Wilson 93217 Saint-Denis La Plaine, ou sur les sites internet <http://i.ville.gouv.fr>). Les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine sont consultables sur le site internet de l'ANRU (<http://www.anru.fr>).

Lorsque la limite des 500 mètres est constituée par des voies existantes, il convient de prendre en compte le côté de la voie jouxtant la ZUS comme point de départ des 500 mètres.

Pour les immeubles collectifs, la situation de certaines parties communes situées en dehors, pour partie ou entièrement, de ce périmètre n'est

pas de nature à remettre en cause l'éligibilité du logement au dispositif. Il en va de même des dépendances bâties (emplacements 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, sauf si leur vente ou construction sont concomitantes à la vente ou à la construction du logement éligible qui doit être, lui même, entièrement situé dans ce périmètre.

### Destination des immeubles concernés.

Seuls les immeubles acquis à usage de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources de l'année N-2 (par exemple 2007 pour des opérations conclues en 2009) ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources servant de référence à la délivrance du prêt locatif à usage social (PLS) mais sans qu'un tel prêt soit à solliciter pour les opérations en cause. Ce plafond est déterminé et révisé chaque année en fonction de l'évolution du SMIC. Il varie en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que de la région d'implantation du logement.

### Opérations concernées.

#### Ventes

Sont concernées les mutations à titre onéreux d'immeubles bâtis neufs, qu'ils soient cédés en état futur d'achèvement ou après complet achèvement dès lors que ces mutations sont placées dans le champ de la TVA.

Est également concernée la première revente intervenant dans les cinq ans de l'achèvement de l'immeuble bâti.

L'assiette de la taxe est déterminée par le prix de cession augmenté des charges, à l'exclusion de la TVA elle-même.

Le fait générateur se produit à la date de l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, au moment du transfert de propriété. La taxe est éligible à ce moment là.

## LA TVA À 5,5% EN ZONE ANRU

### Livraisons à soi-même (LSM)

Sont concernées également les LSM d'immeubles, c'est-à-dire les cas où la personne physique propriétaire du terrain fait édifier sur celui-ci un immeuble d'habitation ou rend à l'état neuf son logement existant, selon les principes suivants :

- les travaux demeurent soumis au taux de 19,60% (prestations de bureaux d'études, honoraires d'architectes, travaux immobiliers, etc.) ;
- l'imposition au taux réduit de 5,5 % de la LSM du logement permet de déduire la taxe à 19,6 % ;
- le propriétaire supporte ainsi au final une charge de TVA au taux réduit.

La taxe exigible s'applique au prix de revient total déterminé hors taxe sur la valeur ajoutée de la construction du logement.

Pour les personnes physiques, le coût du terrain ne doit pas être compris dans le prix de revient taxable au titre de la LSM.

Le fait générateur se produit au moment de la LSM qui intervient lors de l'achèvement de l'immeuble et, au plus tard, à la date de délivrance par la mairie du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

Un immeuble est considéré comme achevé lorsque les conditions d'habitabilité sont réunies ou en cas d'occupation, même partielle, des locaux, quel que soit le titre juridique de cette occupation.

Le redevable est le constructeur, c'est-à-dire la personne physique qui a construit elle-même l'immeuble destiné à son usage de résidence principale ou qui en a confié la construction, pour son compte, à des tiers.

La déclaration de LSM doit être souscrite en deux exemplaires par le constructeur ou la personne ayant fait construire, dans le mois de l'achèvement de l'immeuble et au plus tard dans le mois de la délivrance, par la mairie, du récépissé de la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

Si le redevable ne dispose pas de toutes les factures dans le délai qui lui est imparti pour déposer sa déclaration, il peut déposer une déclaration provisoire de LSM qui devra impérativement être complétée par la suite.

La déclaration doit être déposée auprès du service des impôts des entreprises du lieu de situation de l'immeuble construit.

Le droit à déduction n'est opéré qu'au moment de la LSM et le crédit de TVA résultant de l'écart entre la TVA à 19,6% et la TVA à 5,5 %, est remboursable par l'administration fiscale.

*David AMBROSIANO, notaire*

## Dispositif de récupération des

### Les préoccupations environnementales actuelles conduisent à imaginer de nombreux dispositifs permettant d'exploiter les richesses naturelles qu'offre notre planète (le vent, le soleil, la terre, l'eau).

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 31 décembre 2006 a instauré un crédit d'impôt de 25 % pour favoriser la récupération des eaux de pluie. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (et jusqu'au 31 décembre 2009), les dépenses d'équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales installés dans les habitations principales ouvrent droit à un crédit d'impôt au taux de 25 % (Article 200 quater du CGI).

Pour des raisons sanitaires, seule l'utilisation de l'eau de pluie en extérieur (lavage de voiture, arrosage du jardin) était autorisée et ouvrait droit au bénéfice de ce crédit d'impôt (arrêté du 4 mai 2007).

Un arrêté du 21 août 2008 (JO du 29 août) a autorisé l'utilisation de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments, sous certaines conditions.

### I - Usages autorisés

A l'extérieur, ils sont limités à des usages domestiques extérieurs au bâtiment, mais l'arrosage d'espaces verts accessibles au public doit être effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

A l'intérieur, ils sont limités à l'évacuation des excréments (WC) et le lavage des sols. L'eau doit provenir de toitures inaccessibles et non composées d'amiante-ciment ou plomb.

L'usage pour laver le linge est autorisé à titre expérimental, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adapté et à certaines conditions seulement.

### II - Conditions d'utilisation des équipements

■ Les équipements de récupération doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Deux réseaux parfaitement dissociés doivent donc être mis en place, et qui seront clairement identifiés afin qu'il n'y ait aucune confusion possible.

■ Tout raccordement, temporaire ou permanent, avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

■ Dans les bâtiments d'habitation ou assimilés, la présence de robinet d'eaux distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation.

# eaux de pluie pour un usage à l'intérieur des bâtiments



■ A l'intérieur de tout bâtiment, les robinets de soutirage, depuis le réseau de distribution d'eau de pluie, sont verrouillables. Leur ouverture se fait à l'aide d'un outil spécifique non lié en permanence au robinet.

■ Les robinets et tuyauteries raccordés au réseau d'eau de pluie devront être signalés par une plaque mentionnant que l'eau n'est pas potable.

## III- Obligations du propriétaire

### 1) Obligations d'entretien

\* régulièrement : les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être entretenus, notamment par l'évacuation des refus de filtration.

\* **semestriellement, le propriétaire vérifie :**

- la propreté des équipements de récupération des eaux de pluie ;
- l'existence de la signalisation « eau non potable » ;
- le bon fonctionnement du système de disconnexion entre le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie.

\* **annuellement, le propriétaire procède :**

- au nettoyage des filtres ;
- à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage ;
- à la manœuvre des vannes et robinets de soutirage.

Enfin, un carnet d'entretien est obligatoire. Il doit, entre autres, contenir le nom de la personne chargée de l'entretien, le plan du dispositif de récupération, une fiche de mise en service, la date des vérifications

réalisées et le détail des opérations d'entretien et le relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

### 2) Obligations d'information

\* **En cas de location ou de vente de l'immeuble**

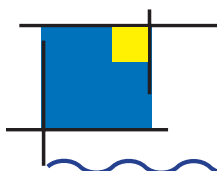
Le propriétaire doit informer les occupants du bâtiment des modalités de fonctionnement des équipements et, dans le cas d'une vente, le futur acquéreur du bâtiment de l'existence de ces équipements.

\* **La déclaration en mairie**

Toute personne qui s'alimente, totalement ou partiellement, en eau à une source qui ne relève pas du réseau public d'assainissement, doit en faire la déclaration à la mairie et indiquer :

- l'identification du bâtiment concerné,
- l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

L'arrêté du 21 août 2008 ne prévoit cependant pas de sanctions pour le propriétaire en cas de non-respect de la réglementation. Mais le décret n°2008-652 du 2 juillet 2008 relatif à la déclaration des dispositifs de prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau et à leur contrôle ainsi qu'à celui des installations privées de distribution d'eau potable, précise qu'en cas de risque de contamination de l'eau provenant du réseau public et si aucune mesure de protection n'est prise par le propriétaire, le service des eaux peut procéder à la fermeture du branchement.



# LE PASS FONCIER

**C'est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs par les ménages à revenus modestes mis en place en place par le 1% logement et les pouvoirs publics.**

## Il existe 2 types de pass foncier

- le pass foncier faisant appel à un bail à construction. Il concerne principalement les maisons individuelles et consiste en une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti,
- le prêt pass foncier prenant la forme d'un prêt à remboursement différé. Il concerne principalement les logements vendus en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

## Le principe

C'est un mécanisme de portage financier sur 25 ans maximum de la charge foncière d'une acquisition neuve réalisée par des ménages primo-accédants ayant des revenus inférieurs à des plafonds.

En maison individuelle, il consiste en une vente du foncier à une structure désignée par le 1% logement.

En opération groupée ou en immeuble collectif, il prend la forme d'un prêt à remboursement différé octroyé par un collecteur du 1% logement.

Les bénéficiaires doivent être primo accédants (non propriétaires d'une résidence principale dans les 2 ans précédents), disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA (revenus fiscaux N-2), et être bénéficiaires d'une subvention ou d'un prêt sans intérêts attribué par une ou plusieurs collectivités locales et entrant dans les exigences du prêt à taux zéro majoré.

## Montant minimum des aides

Nombres de personnes destinées à occuper le logement	zone A	zone B et C
1	3000 €	4000 €
2	3000 €	4000 €
3	3000 €	4000 €
4	4000 €	5000 €
5	4000 €	5000 €



La compensation de l'aide de la collectivité par l'Etat :

La loi de finances rectificative pour 2009 instaure une subvention d'un montant de 1000 € à 3000 €.

Le décret n° 09.577 du 20 mai 2009 précise les conditions de versement de cette subvention par les DDE.

## Sécurisation

Dans le cas d'un pass foncier avec bail à construction, le collecteur de 1% logement fournit une garantie de rachat et une garantie de relogement dans les situations d'impayés de plus de trois mensualités du prêt principal.

## Montant du pass foncier avec le bail à construction

Le pass foncier permet la prise en charge du terrain par un tiers. L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage du foncier pendant la durée de remboursement des prêts sous-crits pour la construction et dans la limite de 25 ans.

Le pass foncier ne peut pas excéder les montants suivants :

- zone A : 50000 €
- zone B : 40000 €
- zone C : 30000 €

Ce plafond inclut les frais d'expertise ainsi que les frais d'acquisition du terrain par l'organisme de 1% logement.

Si le prix réel est supérieur aux plafonds, la différence est prise en charge par l'acquéreur sous forme d'un versement à la signature du bail à titre de loyer initial.

## Modalités d'acquisition du terrain à l'issue de la phase de portage

L'accédant peut :

- soit acquérir le terrain, au prix originaire, indexé chaque année au taux de 1,5% pour les salariés d'entreprises assujetties à la PEEC ou pour les autres au taux de l'inflation avec une fourchette de 2% à 4,5%.
- soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession de terrain. Dans ce cas le bail à construction est prorogé avec un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché sur 15 ans ; à l'issue l'accédant est pleinement propriétaire de son terrain.

## Le prêt pass foncier

C'est un prêt avec différé de remboursement.

Montant : 30 % du coût total de l'opération avec un maximum de 30.000 € en zone C

40.000 € en zone B2

45.000 € en zone B1

Et 50.000 € en zone A

Taux d'intérêt annuel : 1,25 % l'an pour les salariés du secteur PEEC, 2,5 % l'an pour les autres.

Maximum 10 ans.

L'acquéreur bénéficie d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement.

Le prix de vente ne doit pas excéder les plafonds de prix PSLA.

**Didier LECLERCQ et  
Christian NOVEL,**  
notaires