



Le 10 octobre 2022

Habitat Participatif France  
Mme Michèle Cauletin  
M. Pierre Lévy  
Lavoir du Buisson Saint Louis  
8 bis rue du Buisson Saint Louis  
75010 Paris

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction de la Législation Fiscale  
Sous-direction D - Bureau D1A  
139 rue de Bercy – Teledoc 667  
75572 Paris Cedex 12

Objet : Demande de réponse formelle- Article L80 du Livre des Procédures Fiscales, relative à l'éligibilité au taux réduit de l'article 278 sexies du CGI en Zone Anru pour les particuliers associés d'une société d'attribution.

Monsieur le Directeur,

C'est au titre d'Habitat Participatif France, association nationale représentative de l'ensemble des structures, associations et collectifs citoyens œuvrant pour le développement de l'habitat participatif en France, que nous avons l'honneur de solliciter de vos services l'examen des possibilités d'éligibilité au taux réduit de l'article 278 sexies du CGI en zone ANRU, des candidats à l'accession à la propriété sous plafond de ressources inscrits dans un projet collectif d'habitat participatif ayant opté pour une société d'attribution régie par les articles L202 et suivants (SAA), L212 et suivants (SCIA) et L213 et suivants (SCCC) du CCH. Il peut s'agir indifféremment de collectifs d'habitants ayant choisi de constituer une société d'attribution pour conduire leur opération en autopromotion ou pour réaliser une acquisition en Vefa (vente en état de futur achèvement) auprès d'un organisme HLM ou d'un constructeur.

Habitat Participatif France a engagé, avec le soutien de l'ANCT (Agence Nationale de la cohésion des territoires) et de la Fondation Abbé Pierre, un programme ambitieux de développement des projets d'Habitat Participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville, notamment en zone ANRU. Les sociétés d'attribution sont régulièrement utilisées par les collectifs d'habitat participatif car elles permettent d'introduire une procédure d'agrément des nouveaux associés garantissant la pérennité du projet collectif dans le temps et des règles de gouvernance spécifiques mieux adaptées aux pratiques de l'habitat participatif que celles issues de la loi de 1965 régissant les copropriétés. Dans ce cadre, nous souhaitons que soit examinée la possibilité de bénéficier de la TVA à taux réduit pour les particuliers qui y sont éligibles et qui développent leur projet en société d'attribution.

Les conditions d'éligibilité, telles que définies par le CGI article 278 sexies, au point I et III, sont les suivantes :

Coordination du Mouvement National de l'Habitat Participatif - Habitat Participatif France  
Lavoir du Buisson Saint Louis - 8 bis rue du Buisson Saint-Louis - 75010 PARIS  
Coordinateur National : Ludovic Parenty - 04 91 00 32 91 - ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr  
[contact@habitatparticipatif-france.fr](mailto:contact@habitatparticipatif-france.fr) - [www.habitatparticipatif-france.fr](http://www.habitatparticipatif-france.fr) - SIRET : 802 033 548 00032

*I. 7° Le contrat d'accession à la propriété s'entend, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, du contrat unique de vente ou de construction de logements destinés à des personnes physiques dont les ressources, à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas les plafonds majorés prévus à la première phrase du dixième alinéa de l'article L. 411-2 du même code ; »*

*« III. - Dans le secteur de l'accession sociale à la propriété, relèvent des taux réduits de la taxe sur la valeur ajoutée mentionnés à l'article 278 sexies-0 A :*

*1° Les livraisons et livraisons à soi-même des logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la [loi n° 84-595 du 12 juillet 1984](#) définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsqu'ils font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département ;*

*2° Les livraisons et livraisons à soi-même des logements et travaux faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété pour lequel le prix de vente ou de construction n'excède pas le plafond prévu pour les logements mentionnés au 1° du présent III lorsque, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ces logements et travaux :*

*a) Soit sont situés dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'un contrat de ville prévu à l'[article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 précitée](#), ou sont entièrement situés à moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;*

*b) Soit, dans les situations autres que celles mentionnées au a, sont intégrés à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres et entièrement situé à moins de 500 mètres de la limite d'un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain. »*

Une société d'attribution peut permettre la vérification de ces différents éléments :

- La localisation de l'opération est connue, il est facile de vérifier que la zone de construction répond aux conditions de localisation énoncée ci-dessus.
- Une société d'attribution donne à chacun des associés un droit réel sur le lot qui lui est attribué en jouissance, ces associés étant placés sur le plan fiscal exactement dans la même situation qu'un propriétaire individuel (toutes les sociétés d'attribution relèvent pour leur fiscalité de l'article 1655 ter du CGI<sup>1</sup>). Ces sociétés sont d'ailleurs définies par le CGI comme des sociétés immobilières de copropriété. Les associés qui y participent doivent donc pouvoir bénéficier des mêmes droits que s'ils se trouvaient dans une situation de copropriété.
- Le budget global d'opération et le prix de revient de chaque lot pris individuellement sont parfaitement connus, ce qui permet de vérifier que « *le prix de vente ou de construction n'excède pas le plafond prévu* ».
- Par ailleurs, une société d'attribution est une société de personnes qui identifie nécessairement ses sociétaires, ce qui permet également de vérifier que les bénéficiaires d'une TVA à taux réduit sont bien des particuliers sous plafonds de ressources.
- Enfin, dans le cadre de l'autopromotion, le remboursement du crédit TVA généré par l'article 278 sexies du CGI est accordé à chaque associé éligible en fin d'opération (après la livraison) et non à la société ; ce sont donc bien des personnes physiques qui en sont directement bénéficiaires. Dans

---

<sup>1</sup> On notera ainsi que même lorsque la société d'attribution est maintenue en jouissance, les associés s'acquittent de la taxe foncière de manière individuelle (CGI, art. 1400, III), marqueur de ce que le rapport à la propriété dans ces sociétés est le même que pour la propriété individuelle.

les situations d'achat en Vefa via une société d'attribution, celle-ci sera en mesure de produire l'ensemble des attestations justifiant de l'éligibilité des associé concernés.

On notera enfin que le point III. 3° du même article ouvre également l'éligibilité à une TVA à taux réduit pour « Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-13 du code de la construction et de l'habitation ». Ces sociétés civiles, qui comme les sociétés d'attribution annexent un état descriptif en division à leurs statuts de manière à permettre un détachement des différents lots à fin d'attribution en pleine propriété, sont dans une situation analogue aux trois types de société d'attribution évoquées dans notre demande. Il ne semble donc pas y avoir d'obstacle juridique à faire bénéficier toutes les sociétés d'attributions de ces dispositions, dès lors que les conditions d'éligibilité sont vérifiées.

En effet, si la condition liée à la qualité d'acquéreur personne physique était maintenue comme bloquante pour les sociétés d'attribution, il se crée une disparité entre des ménages éligibles souhaitant acheter seuls pouvant bénéficier du taux réduit et les mêmes ménages éligibles, inscrits dans un projet collectif, qui ne pourraient, eux, en bénéficier, parce que réunis dans une autre entité juridique que la copropriété classique.

Dans la mesure où aucune dérogation par rapport au droit commun n'est demandée quant aux conditions de localisation, prix et plafond de ressources, cette position de l'administration fiscale contraindrait les ménages vers l'unique voie de la copropriété classique, ce qui n'est ni l'objet ni la finalité des dispositions fiscales liées à l'accession à la propriété en zone ANRU et défavorise les projets construits sur des finalités collectives solidaires, pourtant très attendus dans ces quartiers, du fait du dynamisme qu'ils peuvent générer en terme de lien social.

En vous remerciant par avance de bien vouloir nous confirmer cette possibilité, et nous tenant à votre disposition pour toute précision qui pourrait vous être utile, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Michèle Cauletin, Pierre Levy  
Habitat Participatif France

Coordonnées des contacts pour le suivi du dossier :  
Michèle Cauletin : [michele.cauletin@habitatparticipatif-france.fr](mailto:michele.cauletin@habitatparticipatif-france.fr)  
Pierre Lévy : [plevy@regain-hg.org](mailto:plevy@regain-hg.org)