SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

TVA réduite 5,5% en immobilier neuf 2026 : économisez jusqu'à 14,5% sur le prix HT

TVA à 5,5% au lieu de 20% dans les zones ANRU pour votre résidence principale neuve

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

TVA réduite 5,5% en immobilier neuf 2026 : économisez jusqu'à 14,5% sur le prix HT

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

TVA à 5,5% au lieu de 20% dans les zones ANRU pour votre résidence principale neuve

5,5%	-14,5%	1 514	10 ans
TVA réduite (vs 20%)	sur le prix HT	QPV en France	engagement RP

EN RÉSUMÉ

La TVA à 5,5% (au lieu de 20%) s'applique aux logements neufs achetés en résidence principale dans les Quartiers Prioritaires (QPV/ANRU) ou à proximité (300m). Économie immédiate de 14,5% sur le prix HT, soit environ 30-40 000€ sur un T3 à 250 000€.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le TVA Réduite 5,5% et à qui s'adresse-t-il ?

La TVA à 5,5% (au lieu de 20%) s'applique aux logements neufs achetés en résidence principale dans les Quartiers Prioritaires (QPV/ANRU) ou à proximité (300m). Économie immédiate de 14,5% sur le prix HT, soit environ 30-40 000€ sur un T3 à 250 000€.

Le TVA Réduite 5,5% : pour qui ?

Primo-accédants modestes

Ménages aux revenus modestes ou intermédiaires (PLS, PSLA) qui veulent acheter dans le neuf à prix maîtrisé.

Familles classes moyennes

Familles éligibles aux plafonds de ressources qui ciblent les zones ANRU/QPV ou leurs abords (300m).

Investisseurs en BRS

Cumul possible avec le BRS (Bail Réel Solidaire) pour acheter à -30 à -40% du prix marché + TVA 5,5%.

Pourquoi choisir le TVA Réduite 5,5% en 2026 ?

Économie immédiate -14,5%

La différence de TVA (20% → 5,5%) représente une baisse directe de 14,5% du prix HT. Sur un T3 neuf à 250 000€ TTC, l'économie est d'environ 30 000-35 000€.

Cumul total possible

La TVA 5,5% est cumulable avec le PTZ, BRS, Action Logement, aides locales — empilement quasi-illimité pour les primo-accédants en zone ANRU.

Élargissement géographique

Périmètre étendu aux 300m autour de chaque QPV — éligibilité possible dans des quartiers en transformation, près de zones ANRU.

Frais notaire réduits

Couplé au statut neuf : frais de notaire 2-3% (vs 7-8% dans l'ancien). Économie supplémentaire ~5%.

Mécanisme fiscal du TVA Réduite 5,5% en détail

La TVA à 5,5% (au lieu de 20%) s'applique aux logements neufs achetés en résidence principale dans les Quartiers Prioritaires (QPV/ANRU) ou à proximité (300m). Économie immédiate de 14,5% sur le prix HT, soit environ 30-40 000€ sur un T3 à 250 000€.

Comment investir en TVA Réduite 5,5% en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement TVA Réduite 5,5% réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Vérifier la zone ANRU**
   Le programme neuf doit être situé dans un QPV ou dans un périmètre de 300m. Liste officielle sur sig.ville.gouv.fr ou ANRU.gouv.fr.

2. **Vérifier les plafonds de ressources**
   Plafonds PLS (Prêt Locatif Social) majorés ~11% : ex. 47 800€ pour une personne seule, 71 700€ pour un couple, 86 200€ pour 3 personnes (zone A 2026).

3. **Acheter en résidence principale neuve**
   VEFA neuf uniquement. Le bien doit être occupé en résidence principale par l'acquéreur dans les 12 mois après livraison.

4. **Bénéficier de la TVA 5,5% directement**
   Le promoteur applique la TVA réduite directement sur la facture. Pas de remboursement à demander, pas d'avance à faire — économie immédiate.

5. **Conserver l'occupation 10 ans minimum**
   Engagement de conservation/occupation en résidence principale pendant 10 ans. Sinon : remboursement de la différence de TVA proportionnel.

Conditions d'éligibilité TVA Réduite 5,5%

- ✓ Logement neuf VEFA situé en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) ou dans un rayon de 300m
- ✓ Acquéreur occupant la résidence principale dans les 12 mois après livraison
- ✓ Plafonds de ressources PLS majorés (~11%) selon composition du foyer
- ✓ Engagement d'occupation 10 ans minimum (sinon remboursement TVA différentielle)
- ✓ Le bien ne peut être ni mis en location ni revendu pendant 10 ans, sauf cas de force majeure (mutation pro, divorce, décès)

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : T3 neuf 65m² à Lyon zone ANRU

Prix HT promoteur	**246 670€**
TVA standard 20% (hors ANRU)	**+49 333€**
Prix TTC standard	**296 003€**
TVA réduite 5,5% (en ANRU)	**+13 567€**
Prix TTC zone ANRU	**260 237€**
Économie TVA	**-35 766€**
Frais de notaire neuf (2,5%)	**+6 506€**
Coût total final	**266 743€**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en TVA Réduite 5,5% ?

Comme tout investissement immobilier, le TVA Réduite 5,5% comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

TVA 5,5% vs TVA 20% : impact financier

Critère	TVA 5,5% ANRU	TVA 20% standard
Prix T3 neuf 250k€ HT	263 750€ TTC	300 000€ TTC
Économie immédiate	-36 250€	—
PTZ cumulable	Oui	Oui
Action Logement cumulable	Oui (40k€)	Oui (40k€)
Aides locales cumulables	Oui	Oui
Engagement RP	10 ans	6 ans (PTZ)
Frais notaire	2-3% (neuf)	2-3% (neuf)

Pourquoi investir en TVA Réduite 5,5% avec Supinvest ?

Investir en TVA Réduite 5,5% est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes TVA Réduite 5,5%

Voici les principales villes où nos clients investissent en TVA Réduite 5,5%. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Marseille · Toulouse · Lille · Nantes · Strasbourg · Bordeaux · Montpellier · Rennes · Nice · Caen · Le Havre · Reims · Dijon · Saint-Étienne

Le Mans | Tours | Angers | Limoges

FAQ TVA Réduite 5,5%

Comment savoir si un programme est en zone ANRU ? +

Que se passe-t-il si je revends avant 10 ans ? +

Peut-on cumuler avec le PTZ ? +

Plafonds de ressources : suis-je éligible ? +

Quelle différence avec le BRS ? +

Le programme doit-il être livré pour bénéficier de la TVA 5,5% ? +

Quels sont les risques de ce dispositif ? +

Sources : art. 278 sexies CGI (TVA 5,5%), CCH L304-1 (QPV), site ANRU.gouv.fr, sig.ville.gouv.fr

Prêt à investir en TVA Réduite 5,5% ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit