

## Taux de TVA réduit pour les travaux réalisés dans les logements

**Applicable jusqu'au 31 décembre 2010, la TVA à 5,5% pour les travaux d'entretien et de rénovation est éligible pour toutes les conditions d'habitants (propriétaires occupants ou bailleurs, locataires).**

**Toutefois, le bâtiment concerné doit justifier d'une certaine ancienneté.**

**Le taux de 5,5% de TVA s'applique aux travaux qui portent sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.**

De plus, le décret 2006-1002 publié le 10 août 2006 circonscrit précisément cet avantage fiscal.

Les travaux ne doivent en effet **pas concourir à la production d'un immeuble neuf.**

C'est-à-dire qu'ils ne doivent :

→ **ni rendre à l'état neuf le gros oeuvre** (la majorité des fondations ou des autres éléments qui déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement) ;

→ **ni rendre à l'état neuf plus de deux tiers de chacun des éléments de second oeuvre** (les planchers, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et le système de chauffage en métropole).

Pour bénéficier du taux réduit les travaux ne doivent pas non plus :

→ **augmenter la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 % ;**

→ **conduire à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction.**

**Le taux de 5,5% de TVA ne s'applique pas aux travaux de nettoyage, d'aménagement et d'entretien des espaces verts.**

**Il ne correspond pas à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers.**

Les travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement des ascenseurs ainsi que les cabines hammam ou sauna prêtes à poser ne peuvent pas non plus bénéficier de l'avantage fiscal. Par ailleurs, dans un immeuble comportant plusieurs locaux, les équipements collectifs tels que les chaudières utilisées comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, les cuves à fioul, les citernes à gaz et les pompes à chaleur sont soumis au taux normal de TVA.

Si vous faites réaliser certains travaux dans un logement, vous pouvez bénéficier du taux réduit de TVA, soit 5,5% au lieu de 19,6%.

Pour cela, vous devez remettre à l'entreprise une attestation qui confirme le respect des conditions d'application du taux réduit.

### Quels locaux ?

LA TVA au taux réduit est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les **logements d'habitation** (résidence principale ou secondaire) **achevés depuis plus de deux ans** dont vous êtes propriétaire, locataire ou occupant.

### Quels travaux ?

Seuls les **travaux et équipements facturés par une entreprise** sont concernés.

Les équipements que vous achetez vous-même pour les faire installer par une entreprise restent soumis au taux normal de 19,6%. Dans ce cas, seule la prestation de pose est soumise au taux réduit.

Dans tous les cas, le **taux réduit est exclu** pour les **travaux qui concourent**, par leur nature ou leur ampleur, à la **production d'un immeuble neuf.**

Cette limite s'apprécie pour l'ensemble des travaux réalisés sur une période de 2 ans.

### Qu'entend-on par production d'immeuble neuf ?

Il s'agit de travaux importants qui constituent plus qu'une simple amélioration et aboutissent à produire un immeuble neuf.

Le taux à 5,5% ne porte donc pas sur les travaux, qui, **sur une période de 2 ans** :

- conduisent à une **surélévation** du bâtiment ou à une **addition de construction**
- rendent à l'état neuf **plus de la moitié du gros oeuvre**, à savoir les fondations, les autres éléments qui déterminent la résistance et la rigidité du bâtiment (charpentes, murs porteurs) ou encore de la consistance des façades (hors ravalement)
- remettent à l'état neuf à plus des **deux tiers** chacun des **éléments de second oeuvre** : planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons, installations sanitaires, installations électriques et chauffage
- **augmentent la surface** de plancher des locaux existants **de plus de 10%**.

### Quelles sont vos obligations ?

**Attester de l'application du taux réduit** : L'entreprise ne peut vous facturer au taux réduit que si vous lui remettez une attestation qui confirme le respect des conditions d'application sur la période de 2 ans.

Pour cela, l'original de l'attestation, complétée par vos soins, doit être remis à chaque prestataire effectuant les travaux, au plus tard avant la facturation.

Vous devez conserver une copie de l'attestation ainsi que l'ensemble des factures ou notes émises par le(s) prestataire(s) ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur réalisation.

Elles devront en effet être produites si l'administration vous demande de justifier de l'application du taux réduit de la TVA.

### Les locaux concernés

Le taux réduit de TVA (5,50%) concerne les **locaux d'habitation** (maisons individuelles ou logements situés dans des immeubles collectifs), ainsi que leurs **dépendances habituelles** (cave, garage, loggias, etc.).

L'immeuble doit être achevé depuis plus de deux ans à la date de début des travaux. Sauf s'il s'agit de travaux d'urgence (plomberie en cas de fuite, serrurerie en cas d'effraction, etc.).

Aucune autre condition n'est exigée : le local peut être nu ou meublé, occupé ou vacant, occupé par le propriétaire ou par un locataire, à usage d'habitation principale ou secondaire, etc.

Le contribuable peut également bénéficier du taux réduit de TVA quand les travaux sont réalisés non pas sur le logement lui-même mais sur le terrain qu'il occupe. Exemple : travaux de revêtement d'une voie privative, réfection d'une clôture, travaux de raccordement aux réseaux publics, etc.

Mais la loi exclut les installations sportives du type piscine, tennis, etc.

### Locaux mixtes

Il peut arriver qu'un local soit utilisé à la fois pour l'habitation et pour une activité professionnelle, industrielle ou commerciale. Quand plus de la moitié de la surface est affectée à l'habitation, l'ensemble des travaux réalisés dans le local bénéficie du taux réduit. Si cette condition n'est pas respectée, les travaux portant sur les surfaces d'habitation restent soumis au taux réduit.

### Parties communes et copropriété

Un principe analogue s'applique aux parties communes des immeubles collectifs. Quand la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est égale ou supérieure à 50%, l'ensemble des travaux portant sur les parties communes bénéficie du taux réduit de TVA.

Quand la proportion est inférieure à 50%, la TVA est calculée en fonction de cette proportion.

### Transformation

Le taux réduit s'applique également aux travaux qui transforment un local achevé depuis plus de deux ans en local d'habitation.

## **Les travaux concernés**

Le taux réduit de TVA s'applique à l'ensemble des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, ainsi qu'à la fourniture des équipements et matières premières nécessaires, à condition que ces équipements et matières premières soient facturés par l'entreprise.

Sont donc soumis au taux réduit :

→ les prestations de main d'oeuvre; les matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation des travaux (béton, ciment, plâtre, carrelage, parquet, produits de traitement, papiers-peints, tuyaux, fils électriques, etc.); les équipements sanitaires (baignoire, robinets, WC, etc.); les appareils de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation et de climatisation fixes (chaudière, cuves, radiateurs, adoucisseurs d'eau, ballons, inserts, etc.), les systèmes d'ouverture du logement (fenêtres, volets, portes blindées, poignées, stores, etc.); les équipements de sécurité (alarmes, digicode, interphone, serrures, détecteurs de fumée, etc.); les équipements électriques (tableaux électriques, prises, interrupteurs, etc.); les équipements divers (antennes de télévision, parabole, cheminée, boîtes aux lettres, etc.).

Ces dépenses sont donc passibles du taux réduit de TVA, y compris quand elles résultent d'un contrat de maintenance (chaudière, ascenseurs, etc.).

En revanche, les matières premières, fournitures et équipements restent soumis au taux normal de 19,6% si le client les achète directement.

Restent également soumis au taux normal, même s'ils sont fournis par l'entreprise, les gros appareils de chauffage installés dans des immeubles collectifs, les saunas, les matériels de chauffage mobile, les ascenseurs, et naturellement les appareils ménagers et les équipements mobiliers (éléments de cuisine, coffres-forts, etc.).

Sont enfin exclus du dispositif tous les travaux d'entretien et d'aménagement des espaces verts.

## **Formalités et sanctions**

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, le client devra fournir, avant le début des travaux, une attestation sur papier libre, datée et signée, mentionnant que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans et qu'il est affecté totalement ou principalement à l'habitation. Attestation que l'entreprise devra conserver avec sa comptabilité et produire sur demande des services fiscaux.

L'entrepreneur peut facturer au taux réduit sans attestation pour les travaux d'urgence réalisés dans des locaux qui sont apparemment affectés à l'habitation. Cette présomption d'affectation doit être mentionnée sur la facture.

Naturellement, en cas de contrôle, le taux normal de TVA s'appliquera si l'entreprise ne peut produire l'attestation ou si elle contient des informations erronées.

Dans cette dernière hypothèse, le paiement du complément de TVA pourra être mis à la charge du client indélicat.

## **L'administration fiscale met à disposition sur son site Internet deux attestations à compléter pour bénéficier de la TVA à 5,5%.**

Elles garantissent que sont réunies les conditions prévues pour bénéficier du taux réduit la TVA.

L'attestation simplifiée est destinée à signaler les travaux n'affectant, sur une période de deux ans, aucun des éléments de gros oeuvre et pas plus de cinq des six lots de second oeuvre indiqués.

L'attestation normale doit être utilisée dans les autres cas.

Attestation simplifiée au format pdf :

[http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive\\_3761/fichedescriptive\\_3761.pdf](http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_3761/fichedescriptive_3761.pdf)

Attestation normale au format pdf :

[http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive\\_3760/fichedescriptive\\_3760.pdf](http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_3760/fichedescriptive_3760.pdf)