



BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

3 C-7-06

N° 202 du 8 DECEMBRE 2006

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA). TAUX REDUIT.
TRAVAUX (AUTRES QUE DE CONSTRUCTION OU DE RECONSTRUCTION) PORTANT
SUR DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION ACHEVÉS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS.

(C.G.I., art. 257-7° et 279-0 bis)

NOR : BUD F 06 300032 J

Bureau D 2

AVERTISSEMENT

L'article 279-0 bis du CGI soumet au taux réduit de la TVA les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans à l'exception, notamment, de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers et de certains gros équipements.

L'article 88 de la loi n° 2005-1720 de finances rectificative pour 2005 a modifié le c du 1 du 7° de l'article 257 et l'article 279-0 bis du CGI en clarifiant la définition des opérations concourant à la production d'un immeuble neuf et en précisant les conditions d'engagement de la responsabilité des opérateurs en cas de rappels.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions. Elle actualise et synthétise également les commentaires qui ont pu être faits jusqu'à présent sur les conditions d'application du taux réduit prévu par l'article 279-0 bis du CGI.

•

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1 à 3
TITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE	
CHAPITRE PREMIER : LOCAUX CONCERNÉS	
SECTION 1 : Achèvement des locaux depuis plus de deux ans	4
SECTION 2 : Locaux à usage d'habitation	5
SOUS-SECTION 1 : Locaux affectés totalement à l'habitation	6
A. LOCAUX PRIVATIFS	
I. Principe	7
II. Locaux d'habitation atypiques	8 à 10
III. Dépendances usuelles	11 à 13
B. ETABLISSEMENTS DONT L'OBJET EST L'HÉBERGEMENT DE PERSONNES PHYSIQUES	
I. Etablissements concernés	14 à 17
II. Régime applicable	18 à 21
C. LOGEMENTS DE FONCTION	
	22 à 23

SOUS-SECTION 2 : Locaux affectés partiellement à l'habitation	
A. LOCAUX PRIVATIFS	
I. Locaux concernés	24 à 25
II. Régime applicable	26 à 27
B. ETABLISSEMENTS DONT L'ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT EST L'ACCESSOIRE D'UNE AUTRE ACTIVITÉ	
I. Etablissements concernés	28 à 29
II. Régime applicable	30 à 35
SECTION 3 : Locaux affectés à un usage autre que l'habitation	
SOUS-SECTION 1 : Locaux concernés	36 à 41
SOUS-SECTION 2 : Régime applicable	42
SECTION 4 : Parties communes des immeubles collectifs	43
SOUS-SECTION 1 : Proportion des parties communes pouvant bénéficier du taux réduit de la TVA	44 à 47
SOUS-SECTION 2 : Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs affectés à moins de 50% à usage d'habitation	48 à 51
1) Détermination de la proportion de locaux affectés à l'habitation	52 à 56
2) Etablissement de l'attestation à remettre au prestataire	57 à 60
3) Répartition des charges	61 à 62
SOUS-SECTION 3 : Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs comportant au moins 50% de locaux à usage d'habitation	63
SECTION 5 : Situation des logements locatifs sociaux	64 à 71
SECTION 6 : Transformation en logement d'un local affecté préalablement à un autre usage	72 à 73
CHAPITRE DEUX : OPERATIONS CONCERNEES	
SECTION 1 : Travaux éligibles au taux réduit de la TVA	74 à 75
SOUS-SECTION 1 : Prestations de main d'oeuvre	76 à 77
SOUS-SECTION 2 : Matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation des travaux	78 à 80
SOUS-SECTION 3 : Equipements nécessaires à la réalisation des travaux	
A. PRINCIPES GÉNÉRAUX	81 à 85
Précisions concernant les éléments mobiliers accessoires à un équipement éligible	86 à 88
B. EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE ET DE CLIMATISATION ET EQUIPEMENTS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE UTILISANT UNE SOURCE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE	
I. Chaudières, cuves à fioul, citernes à gaz et pompes à chaleur	89 à 93
II. Autres appareils de chauffage ou de climatisation	94 à 95
C. EQUIPEMENTS DE CUISINE, DE SALLE DE BAINS ET DE RANGEMENT	
I. Conditions générales d'éligibilité au taux réduit	96 à 102
II. Précisions sur les travaux relatifs aux cabines saunas ou hammams	103 à 104
D. SYSTÈMES D'OUVERTURE ET DE FERMETURE DES LOGEMENTS	105

Précisions sur les conditions d'application du taux réduit aux stores extérieurs ou intérieurs	106 à 108
E. EQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ	109 à 110
F. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET D'ÉCLAIRAGE, ÉQUIPEMENTS DE RÉCEPTION DE TÉLÉVISION	111 à 112
G. ESCALIERS ET ASCENSEURS	
I. Escaliers	113 à 114
II. Ascenseurs	115 à 118
SOUS-SECTION 4 : Opérations éligibles au taux réduit	
A. AMÉNAGEMENT DE GRENIER OU DE COMBLES	119
B. TRAVAUX EXTÉRIEURS ET ASSIMILÉS	
I. Travaux portant sur les balcons, loggias, terrasses, vérandas, cours d'immeubles et emplacements de parking non couverts	120
II. Travaux portant sur les espaces verts attenants aux habitations	121 à 123
III. Travaux de clôture	124 à 125
C. TRAVAUX SUR RÉSEAUX	
I. Installations de captage d'eau et de récupération ou d'évacuation des eaux pluviales	126 à 129
II. Travaux de raccordement aux réseaux publics et d'assainissement non collectif	130 à 135
III. Travaux de terrassement, de drainage et de creusement de tranchées	136 à 137
D. PRESTATIONS D'ÉTUDES ET DE SUIVI	138 à 140
E. TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE DÉSINFECTION ET DE DÉPANNAGE	
I. Notions de nettoyage et d'entretien	141 à 143
II. Règles applicables	144
III. Précisions sur la clause de garantie totale prévue dans certains contrats d'entretien	145
IV. Prestations de dépannage portant partiellement sur des équipements éligibles au taux réduit	146
F. TRAVAUX D'URGENCE	147
I. Définition	148
II. Principes applicables	149 à 153
SECTION 2 : Travaux relevant du taux normal de la TVA	
154	
SOUS-SECTION 1 : Travaux concourant à la production d'un immeuble neuf	
155	
A. DÉFINITION DES ÉLÉMENTS DE L'IMMEUBLE CONCERNÉS	
I. Fondations	156 à 157
II. Éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage	158 à 159
III. Façades	160
IV. Éléments de second oeuvre	161 à 168
B. APPRECIATION DE L'AMPLEUR DES TRAVAUX	
I. Appréciation globale	169 à 170

II. Quotité de travaux qui rendent un immeuble à l'état neuf	171 à 177
SOUS-SECTION 2 : Travaux augmentant la surface de plancher	178 à 181
SOUS-SECTION 3 : Appréciation des travaux réalisés sur une période de deux ans	182
CHAPITRE TROIS : MODALITES D'APPLICATION	183
SECTION 1 : Qualité du client	
SOUS-SECTION 1 : Personnes bénéficiaires du taux réduit	184
SOUS-SECTION 2 : Travaux réalisés en sous-traitance	
A. LES TRAVAUX REALISÉS EN SOUS-TRAITANCE NE PEUVENT PAS BÉNÉFICIER DU TAUX REDUIT	185
B. CAS DES VERSEMENTS EFFECTUÉS DIRECTEMENT PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AU SOUS-TRAITANT	186 à 191
SECTION 2 : Délivrance d'une attestation	
SOUS-SECTION 1 : Obligations à la charge du client	192 à 195
SOUS-SECTION 2 : Obligations à la charge de l'entreprise	
A. OBLIGATIONS GÉNÉRALES	196 à 198
B. CAS PARTICULIER : LES TRAVAUX D'URGENCE	199 à 203
CHAPITRE QUATRE : SANCTIONS EN CAS DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS ERRONÉES	
SECTION 1 : Principes	204 à 208
SECTION 2 : Cas particulier des travaux sur parties communes	209 à 210
TITRE 2 : TAUX	211 à 213
TITRE 3 : ENTREE EN VIGUEUR	214
Annexes	

INTRODUCTION

1. À compter du 15 septembre 1999 et jusqu'au 31 décembre 2010, l'article 279-0 bis du CGI prévoit que la TVA est perçue au taux réduit sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers et mobiliers ou de certains gros équipements dont la liste est fixée par arrêté codifié à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI.

2. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux travaux qui concourent à la production ou à la livraison d'immeubles, tels que définis par les critères objectifs figurant au c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI ;
- aux travaux qui aboutissent à une majoration de plus de 10% de la surface de plancher des locaux existants ;

L'appréciation des travaux visés ci-dessus s'effectue sur une période de deux ans au plus.

De même, le taux réduit prévu à l'article 279-0 bis du CGI n'est en principe pas applicable aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

3. Le taux réduit est applicable aux travaux facturés au preneur à condition que ce dernier atteste, d'une part, que les travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, et d'autre part, que ces travaux sont éligibles à ce taux.

Le preneur doit conserver copie de cette attestation, ainsi que les factures et notes émises par les entreprises ayant réalisé les travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux. Il est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

L'entrepreneur est tenu de conserver l'attestation signée par le preneur à l'appui de sa comptabilité.

TITRE 1 :
CHAMP D'APPLICATION DE LA MESURE

CHAPITRE PREMIER :
LOCAUX CONCERNES

Pour bénéficier du taux réduit de la TVA, les travaux doivent porter sur des locaux à usage d'habitation qui sont achevés depuis plus de deux ans.

SECTION 1 :
Achèvement des locaux depuis plus de deux ans

4. Le délai d'achèvement de deux ans est décompté de la façon suivante :

- point de départ du délai de deux ans : au sens de l'article 258 de l'annexe II au CGI, un immeuble ou une fraction d'immeuble est considéré comme achevé lorsque les conditions d'habitabilité ou d'utilisation sont réunies ou, en cas d'occupation, même partielle, des locaux, quel que soit le titre juridique de cette occupation.

Cas particulier : s'agissant des travaux portant sur les équipements communs des lotissements, il est admis, à titre de simplification, que le délai de deux ans soit décompté à partir de la date d'achèvement de la première construction habitable du lotissement (hors maison témoin éventuelle).

- point d'arrivée du délai de deux ans : la condition doit être remplie au plus tard à la date de début d'exécution des travaux.

SECTION 2 :
Locaux à usage d'habitation

5. Par local à usage d'habitation, il convient d'entendre :

- les maisons individuelles ;
- les logements situés dans des immeubles collectifs, lesquels s'entendent des immeubles qui comprennent au moins deux locaux (dont au moins un à usage d'habitation)¹ et dont les charges sont réparties entre au moins deux utilisateurs. Dans les immeubles collectifs, sont concernées tant les parties privatives que les parties communes ;
- certains établissements affectés à titre principal ou accessoire à l'hébergement collectif de personnes physiques, ainsi que les logements de fonction. Ces locaux obéissent à leurs règles propres.

Il convient de distinguer le cas des locaux affectés en totalité à l'habitation de ceux qui ne sont affectés que partiellement à un tel usage ou qui sont affectés en totalité à un autre usage (cf. tableau n° 1 en annexe IV).

SOUS-SECTION 1 :
Locaux affectés totalement à l'habitation

6. Sont considérés comme affectés à l'habitation tous les locaux destinés *exclusivement* à l'hébergement individuel ou collectif de personnes physiques, que ces locaux soient nus ou meublés, dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation à titre commercial (cf. n° 39) et qu'il s'agit d'habitations principales ou secondaires, de locaux occupés ou vacants.

Les établissements affectés à titre principal à l'hébergement collectif de personnes physiques visés aux n° 15 et 16, ainsi que les logements de fonction (cf. n° 22 et 23), sont assimilés à des locaux à usage d'habitation.

A. LOCAUX PRIVATIFS

I. Principe

7. Dès lors que l'ensemble des pièces de la maison individuelle ou du logement situé dans l'immeuble collectif est à usage d'habitation, le taux réduit s'applique à la totalité des travaux portant sur ces locaux, ainsi qu'à leurs dépendances usuelles.

II. Locaux d'habitation atypiques

8. Les locaux d'habitation s'entendent généralement des locaux situés dans des immeubles bâtis imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Sont également considérés comme tels certains locaux utilisés à titre habituel en vue de l'habitation dès lors qu'ils sont imposés à la taxe d'habitation.

9. Tel peut être le cas notamment de certaines habitations légères et structures préfabriquées (mobil-homes, etc.) qui sont incorporées au sol et ne sont pas aisément démontables et déplaçables.

Il en est également ainsi des locaux aménagés exclusivement en vue de l'habitation dans les péniches utilisées en un point fixe².

10. Dans ces conditions, les travaux portant sur les locaux visés ci-dessus sont soumis au taux réduit, sous réserve que les opérations en cause respectent bien entendu les conditions générales prévues par l'article 279-0 bis du CGI (cf. n° 74 et suiv.).

III. Dépendances usuelles

11. Les dépendances usuelles s'entendent de tout local ou terrain à caractère ordinaire, qui même si elles ne sont pas contiguës à une habitation, peuvent être considérées comme lui étant rattachées en raison de leur proximité par rapport à celle-ci, de leur aménagement, de leur destination, ou de leur usage effectif (exemples : caves, greniers, garages, loggias, terrasses, cours d'immeubles, etc...).

12. Cas particulier des garages ou emplacements de stationnement des véhicules :

- Lorsque les garages ou emplacements de stationnement font l'objet d'une exploitation professionnelle³, les travaux afférents à ces dépendances, qui sont à la charge de l'exploitant, ne peuvent bénéficier du taux réduit ;
- Le taux réduit s'applique en revanche aux travaux portant sur les garages ou emplacements pris en location, lorsque celle-ci est comprise dans un bail afférent à un logement ; le taux réduit s'applique également aux travaux que le locataire d'un garage non attenant à son habitation et qu'il utilise à titre privatif comme accessoire de son logement, fait réaliser lui-même, à ses frais.

13. Ne sont pas considérés comme des dépendances usuelles, même si elles sont vacantes :

- les dépendances particulières de bâtiments hors normes tels que les châteaux (exemples : chapelle, pigeonier) ;
- les bâtiments à usage agricole (exemples : écuries, granges, serres et autres communs) ; cela étant, il convient, le cas échéant, de qualifier la dépendance en fonction de son usage effectif. Ainsi, les travaux afférents à une ancienne grange, utilisée effectivement comme garage, peuvent bénéficier du taux réduit.

B. ÉTABLISSEMENTS DONT L'OBJET EST L'HÉBERGEMENT DE PERSONNES PHYSIQUES

I. Etablissements concernés

14. Il s'agit des établissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement de personnes physiques.

Sont concernés les catégories d'établissement suivantes :

15. - Etablissements à vocation touristique lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation à titre commercial et sont exonérés de TVA (les établissements à caractère touristique soumis à la TVA relèvent du régime exposé au n° 39) ;

16. - Etablissements à caractère social ou médico-social, indépendamment du caractère taxable ou non taxable de leur activité, lorsque la durée moyenne de séjour des personnes permet de considérer que l'activité d'hébergement constitue l'objet prépondérant de ces établissements⁴. Ces établissements sont éligibles au dispositif même lorsqu'ils comportent une unité de soins ou sont rattachés à un hôpital, dès lors que l'assistance médicale qu'ils fournissent constitue l'accessoire indispensable de l'activité d'hébergement de personnes âgées ou malades et ayant perdu leur autonomie.

17. Les établissements concernés doivent assurer un accueil de jour et de nuit ; les établissements qui se limitent à proposer un accueil diurne, tels que les crèches, ne sont pas considérés comme ayant pour objet principal l'hébergement, compte tenu du caractère non permanent de l'occupation des locaux.

II. Régime applicable

18. Le taux réduit s'applique à la totalité des travaux, autres que les travaux exclus par principe de ce taux (cf. n° 74) et les travaux exclus au n° 19 et 20 ci-dessous, portant sur les établissements d'hébergement visés aux n° 15 et 16.

19. - Les travaux portant sur les parties communes à ces structures et à d'autres structures non visées dans cette catégorie relèvent du taux normal.

Exemple : les travaux de réfection de la toiture d'un bâtiment d'hôpital comportant à la fois une unité de long séjour et des services de médecine ou de chirurgie devront en totalité être soumis au taux normal.

20. - Les installations et équipements médicaux ou matériels de soins spécifiques demeurent soumis au taux normal même s'ils revêtent le caractère d'immeubles par destination et sauf dispositions particulières prévoyant l'application du taux réduit.

21. Précision : Les résidences avec services (cf. DB 3 A 1121 n° 33) obéissent aux règles régissant les parties communes des immeubles collectifs (cf. n° 43 et suiv.), sous réserve des installations et équipements médicaux ou matériels de soin spécifiques pour personnes malades ou handicapées visés au n° 20.

Des exemples d'établissements éligibles, ainsi que les conditions d'application du taux réduit de la TVA aux

travaux portant sur ces établissements sont présentés en annexe II.

C. LOGEMENTS DE FONCTION

22. Par logements de fonction, il convient d'entendre les locaux d'habitation qu'un employeur, qu'il soit une personne de droit public ou privé, met à la disposition gratuite ou payante d'une personne salariée ou ayant un lien de subordination avec cet employeur à raison des obligations découlant de la fonction exercée et notamment de la nécessité de résider sur le lieu ou à proximité du lieu d'exercice de cette fonction (par exemple, logement de gardien d'entreprise ou d'un mandataire social).

23. Les règles d'éligibilité au taux réduit des travaux portant sur des logements de fonction, qui diffèrent selon que le logement de fonction fait partie du bâtiment administratif ou professionnel ou, au contraire, est situé dans un immeuble indépendant de ce bâtiment, figurent en annexe III.

SOUS-SECTION 2 :

Locaux affectés partiellement à l'habitation

A. LOCAUX PRIVATIFS

I. Locaux concernés

24. Sont visés les locaux affectés pour partie à un usage d'habitation et pour partie à un usage professionnel, commercial, industriel ou administratif, qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un logement situé dans un immeuble collectif.

25. Exemples :

- Travaux portant sur une maison individuelle avec un étage et dont le rez-de-chaussée, donnant accès aux locaux d'habitation, est à usage commercial ;

- Travaux portant sur un appartement d'un immeuble collectif, dont certaines pièces sont affectées à l'exercice d'une profession libérale.

II. Régime applicable

26. Le taux réduit de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux portant sur ces locaux dès lors que ceux-ci sont principalement affectés à un usage d'habitation (au moins 50 % de la surface totale). La proportion de 50 % doit être appréciée indépendamment de la surface des éventuelles dépendances.

27. Lorsque ce local est affecté pour plus de 50 % à un usage autre que l'habitation, le taux réduit s'applique, en tout état de cause, aux travaux réalisés dans les pièces du local affectées exclusivement à l'habitation.

B. ETABLISSEMENT DONT L'ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENT EST L'ACCESSOIRE D'UNE AUTRE ACTIVITÉ

I. Etablissements concernés

28. Il s'agit d'établissements dont l'objet principal est une activité autre que l'hébergement, mais qui assurent toutefois, de manière permanente, l'hébergement de tout ou partie des personnes qu'ils accueillent.

29. Sont concernées les catégories d'établissement suivantes :

- Etablissements scolaires avec internats et établissements d'éducation spéciale ;
- Etablissements pénitentiaires ou relevant de la protection judiciaire de la jeunesse ;
- Etablissements des congrégations religieuses ;
- Casernes.

II. Régime applicable

30. Les travaux portant sur ces établissements, qui ont principalement une vocation éducative, professionnelle, religieuse ou coercitive, relèvent en principe du taux normal.

Il est toutefois admis que puissent bénéficier du taux réduit, dès lors que l'activité d'hébergement n'est pas soumise à la TVA, les travaux afférents :

31. - aux locaux de ces établissements affectés à l'hébergement, c'est-à-dire les chambres, dortoirs, cellules et sanitaires ;

32. - aux pièces affectées à titre principal à l'usage des personnes hébergées telles que, notamment, les cuisines,

cantines, réfectoires, salles de repos à l'exclusion des équipements sportifs.

Précision :

33. S'agissant des établissements effectuant à la fois un accueil de jour et un hébergement durable (exemple : établissement scolaire pourvu d'un internat), les pièces telles que les cuisines, cantines et réfectoires seront considérées comme affectées à titre principal à l'usage des personnes hébergées dès lors que les repas seront servis à plus de 50% aux personnes hébergées.

34. Les travaux afférents aux locaux qui ne sont pas affectés à l'hébergement (locaux affectés à l'exercice d'une activité administrative, commerciale ou agricole, salles de classe, lieux de culte, etc.) sont en tout état de cause soumis au taux normal.

35. De même, les travaux afférents aux parties communes ou équipements communs sont exclus du taux réduit.

Des exemples d'établissements éligibles, ainsi que les conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur ces établissements sont présentés à l'annexe II.

SECTION 3 :

Locaux affectés à un usage autre que l'habitation

SOUS-SECTION 1 :

Locaux concernés

36. Les locaux exclusivement affectés à une activité professionnelle, commerciale, industrielle, agricole ou administrative, autre que l'activité d'hébergement (sur ce point, voir n° 14 et suiv.), ne sont pas éligibles au dispositif.

Sont concernés les locaux suivants :

37. - les locaux loués à usage de bureaux ou servant à l'exercice d'une activité administrative autres que ceux mentionnés aux n° 14 à 35 ;

38. - les locaux servant à l'exercice d'une profession libérale, commerciale ou industrielle (magasin, atelier, usine, etc.)⁵ ;

39. - les locaux dont la vocation est l'hébergement des personnes physiques, autres que ceux mentionnés au n° 16, lorsqu'ils font l'objet d'une exploitation à titre commercial. Sont considérés comme exploités à titre commercial les établissements dont la location ou l'exploitation n'est pas exonérée de TVA en application, notamment, des articles 261-D-4° et 261-7-1° du CGI. Tel est le cas par exemple d'un hôtel, y compris lorsque l'assujetti bénéficie, compte tenu du chiffre d'affaires réalisé, de la franchise en base prévue à l'article 293 B du CGI ;

40. - les locaux autres que d'habitation gérés par un organisme sans but lucratif, même si cet organisme est exonéré de TVA en application de l'article 261-7-1° du CGI ;

41. - les établissements de soins autres que ceux visés au n° 16, tels que les hôpitaux ou les cliniques (services de médecine ou de chirurgie) qui, bien qu'ils disposent de chambres, ne sont pas considérés comme exerçant, même à titre accessoire, une activité d'hébergement⁶.

SOUS-SECTION 2 :

Régime applicable

42. Les travaux portant sur les locaux affectés à un usage autre que l'habitation demeurent dans tous les cas soumis au taux normal de la TVA.

SECTION 4 :

Parties communes des immeubles collectifs

43. Précision liminaire : les travaux portant sur les équipements communs des lotissements (voiries, réseaux) suivent les règles prévues pour les parties communes des immeubles collectifs.

SOUS-SECTION 1 :

Proportion des parties communes pouvant bénéficier du taux réduit de la TVA

44. Les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble collectif peuvent bénéficier du taux réduit de la TVA pour la part des parties communes se rapportant :

- aux locaux à usage exclusif ou principal d'habitation (cf. n° 6 et n° 24 à 27) ;
- aux logements sociaux conventionnés (cf. n° 64 et suiv.) ;

- aux logements sociaux conventionnés (cf. n° 64 et suiv.) ;

45. En revanche, les travaux portant sur les parties communes afférentes à des locaux affectés principalement ou exclusivement à une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou administrative, sont soumis au taux normal de la TVA.

Exemple : l'appartement dans lequel le médecin exerce son activité est considéré comme un local d'habitation pour la détermination des millièmes de copropriété à hauteur desquels le taux réduit s'appliquera sur les travaux réalisés dans les parties communes de l'immeuble (cf. n° 49). Bien entendu, ce local ne sera considéré à usage d'habitation que si la part affectée à l'habitation est au moins égale à 50 % de la superficie.

46. Les dépendances d'un local (caves, garages), telles que définies aux n° 11 et n° 13, suivent le régime du local auquel elles se rattachent.

Le tableau n° 2 en annexe IV présente la ventilation des taux de TVA applicables aux travaux portant sur les parties communes compte tenu de l'affectation de chaque lot.

47. Il convient de distinguer deux cas : celui de l'immeuble collectif affecté à moins de 50 % à usage d'habitation et celui de l'immeuble collectif comportant au moins 50 % de locaux à usage d'habitation.

La question du partage de responsabilité entre, d'une part, le syndic ou l'administrateur de biens et, d'autre part, les copropriétaires, en cas de communication au(x) prestataire(s) d'informations erronées sur l'affectation des différents lots de l'immeuble, fait l'objet de développements aux n° 209 et 210.

SOUS-SECTION 2 :

Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs affectés à moins de 50% à usage d'habitation

48. Lorsque, d'après les éléments dont il dispose, le syndic ou l'administrateur de biens constate ou présume que la quote-part des locaux à usage exclusif ou principal d'habitation est inférieure à 50 %, il doit déterminer, afin de pouvoir établir l'attestation à remettre au prestataire, la proportion exacte de locaux affectés à l'habitation.

Cette quote-part est déterminée de la façon suivante selon que l'immeuble est en copropriété ou non :

49. - Pour les immeubles en copropriété, la proportion de locaux affectés totalement ou partiellement à l'habitation est déterminée par le syndic ou l'administrateur de biens à partir des quotes-parts afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (« tantièmes généraux » généralement exprimés en millièmes ou, s'il y a lieu, « tantièmes spéciaux »⁷) selon les modalités fixées par le règlement de copropriété ;

50. - Lorsque l'immeuble en cause n'est pas en copropriété mais appartient à une seule personne, physique ou morale, la proportion des locaux à usage d'habitation est appréciée en fonction de la répartition des parties communes opérée par le propriétaire pour déterminer le montant des charges récupérables auprès des locataires ; cette proportion doit être déterminée au moins une fois par an.

51. Précision : lorsque les travaux sont éligibles au bénéfice du taux réduit de la TVA, il n'y a pas lieu de distinguer selon que ces travaux sont ou non récupérables sur les éventuels locataires.

A titre de règle pratique, la démarche à suivre est la suivante :

1) Détermination de la proportion de locaux affectés à l'habitation

52. La proportion de locaux affectés totalement ou partiellement à l'habitation est déterminée à partir des tantièmes généraux ou, s'il y a lieu, des tantièmes spéciaux.

53. La répartition entre les logements et les locaux autres (locaux professionnels ou commerciaux) est effectuée une fois par an, lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Il appartient donc à chaque propriétaire de faire connaître, à la demande du syndic ou de l'administrateur de biens, par tout moyen à sa convenance, l'affectation exacte des locaux.

Cas des locaux vacants :

54. S'agissant des locaux vacants au moment où le syndic ou l'administrateur de biens procède au recensement des locaux, le copropriétaire devra lui indiquer s'il s'agit d'un local à usage d'habitation ou non, en fonction de sa nature et de sa destination. Ainsi, un local commercial par nature, équipé ou non de ses moyens d'exploitation, ne constitue pas un local à usage d'habitation ; en revanche, un local non commercial, précédemment affecté à un usage d'habitation ou à un usage professionnel (profession libérale) ou administratif, est considéré comme un local à usage d'habitation.

55. À défaut de réponse au plus tard à la date de l'assemblée générale, l'affectation à un usage total ou principal d'habitation d'un local ne pouvant être établie, celui-ci devra être considéré comme à un usage autre que d'habitation.

56. La proportion déterminée par le syndic ou l'administrateur de biens à partir des déclarations communiquées par les copropriétaires, reste valable jusqu'à l'assemblée générale de copropriété de l'année suivante.

2) Établissement de l'attestation à remettre au prestataire

57. La proportion, telle que définie ci-dessus, sera utilisée pour établir les attestations à remettre aux prestataires pour les travaux qu'ils effectueront sur les parties communes de l'immeuble, qu'il s'agisse :

58. - de travaux ponctuels (par exemple : ravalement de l'immeuble) ;

59. - ou de travaux réguliers (par exemple : contrats de maintenance ou d'entretien d'un ascenseur) même s'ils sont régis par des contrats pluriannuels et que ces contrats prévoient ou non une facturation forfaitaire (s'agissant de la tenue de l'attestation justifiant l'application à due proportion du taux réduit, cf. ci-après n° 192 et suiv.).

60. L'attestation remise par le syndic ou l'administrateur de biens au prestataire permet à ce dernier de ventiler sur sa facture la part des travaux soumise au taux réduit et la part relevant du taux normal.

3) Répartition des charges

61. La répartition des charges entre copropriétaires se fait sur une base hors taxe, la TVA étant un élément exogène. Il en résulte que le taux réduit de TVA doit être intégralement réparti entre les seuls locaux à usage total ou principal d'habitation.

62. Le calcul de la TVA applicable à la facture et la répartition de la charge fiscale constituent deux étapes distinctes.

Exemple

Soit des travaux pour un montant de 10.000 € HT portant sur les parties communes d'un immeuble collectif réparties en fonction de tantièmes généraux et se rapportant aux 10 lots égaux suivants :

- 6 lots commerciaux pour une quote-part totale de 600 millièmes ;
- 2 lots affectés entièrement à l'habitation pour une quote-part totale de 200 millièmes ;
- 2 lots affectés pour plus de 50 % à l'habitation (moins de 50 % de la surface étant affectée à l'activité libérale de leur occupant), soit une quote-part totale de 200 millièmes considérés comme étant affectés totalement à l'habitation (cf. n° 44).

Analyse

Les lots affectés à un usage total ou principal d'habitation représentent 400 millièmes (200 +200), sur les 1000 millièmes que comptabilise au total l'immeuble.

Etablissement de l'attestation

La quote-part des lots affectés à un usage total ou principal d'habitation étant inférieure à 50 %, l'attestation devra indiquer que 40 % de l'immeuble est à usage d'habitation.

Etablissement de la facture

La facture devra être établie comme suit :



Répartition des charges par le syndic ou l'administrateur de biens

Lors de la répartition des charges :

- chaque copropriétaire de lots à un usage autre que d'habitation se verra réclamer un montant de 1.196 € (1.000 € + 196 €) ;
- ceux des lots à usage d'habitation se verront réclamer un montant de 1.055 € (1.000 € + 55 €).

En aucun cas le syndic ou l'administrateur de biens n'a le droit de répercuter sur les divers copropriétaires une charge de TVA qui ne prendrait pas en compte l'usage effectif du lot en cause (habitation : à 5,5 % ; autre qu'habitation : à 19,6 %).

En l'espèce, la TVA répercutée est nécessairement, selon la situation du copropriétaire, de 55 € ou de 196 €.

SOUS-SECTION 3 : Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs comportant au moins 50% de locaux à usage d'habitation

63. Il a été décidé que lorsque la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est au moins égale à 50 % (dans les conditions précisées aux n° 48 à 56), le taux réduit de la TVA s'applique à la totalité des travaux portant sur les parties communes.

SECTION 5 :

Situation des logements locatifs sociaux

64. Les logements sociaux conventionnés s'entendent des locaux affectés à un usage locatif social sur la base d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) au sens des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

65. L'article 24 de la loi de finances pour 2004, commenté par le BOI 8 A-1-04, a étendu le principe de l'application directe du taux réduit prévu à l'article 279-0 bis aux travaux effectués dans les logements susvisés qui étaient précédemment soumis au taux réduit de la TVA par le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM)⁸. Sont visés par cette évolution les travaux portant sur des logements sociaux à usage locatif achevés depuis plus de deux ans, ainsi que ceux

portant sur leurs dépendances usuelles, et répondant aux autres conditions générales prévues par cet article.

- 66.** Demeurent soumis au taux réduit de la TVA, dans le cadre de la LASM, les travaux effectués dans des logements sociaux à usage locatif lorsqu'ils ne satisfont pas aux conditions prévues à l'article 279-0 bis. Ainsi en est-il notamment :
- 67.** - des travaux portant sur des logements sociaux à usage locatif achevés depuis moins de deux ans ;
- 68.** - de la fourniture des gros équipements mentionnés à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI ;
- 69.** - de l'aménagement des espaces verts ;
- 70.** - des travaux éligibles à la LASM effectués par le propriétaire (travaux en régie).
- 71.** - des travaux de construction de logements sociaux à usage locatif éligibles au taux réduit par le mécanisme de la LASM, sur le fondement du c du 1 du 7° de l'article 257, lorsque les conditions prévues sont remplies (y compris pour leurs dépendances usuelles, même construites ultérieurement et quel que soit leur mode de financement).

SECTION 6 :

Transformation en logement d'un local affecté préalablement à un autre usage

72. L'application du taux réduit de la TVA est en principe réservée aux travaux portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Cela étant, le taux réduit est également applicable aux travaux qui ont pour objet d'affecter principalement à un usage d'habitation un local précédemment affecté à un autre usage, dès lors que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans.

Exemple : transformation d'un cabinet d'architecte en appartement.

73. En revanche, les travaux qui ont pour objet de transformer un local affecté à l'habitation en un local affecté à un autre usage sont toujours exclus du taux réduit de la TVA.

En tout état de cause, le taux réduit ne s'applique pas si la transformation concourt à la production d'un immeuble neuf (cf. n° 155 et suiv.).

CHAPITRE DEUX :

OPERATIONS CONCERNEES

SECTION 1 :

Travaux éligibles au taux réduit de la TVA

74. Le taux réduit s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien ainsi qu'à la fourniture de certains équipements, à l'exclusion de la part correspondant à la fourniture de certains gros équipements (cf. n° 81), des travaux de construction ou de reconstruction, des travaux de nettoyage ainsi que des travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

75. La notion de travaux comprend la main d'oeuvre, les matières premières, fournitures et équipements sous certaines conditions.

SOUS-SECTION 1 :

Prestations de main d'oeuvre

76. Il s'agit de la rémunération des entreprises prestataires chargées de l'exécution de tout ou partie des travaux.

En revanche, les prestations de main d'oeuvre qui ne sont pas directement liées à l'exécution de travaux de nature immobilière (notamment les opérations de réparation, d'installation ou de mise en service d'appareils ménagers ou électroménagers ou de meubles meublants divers) relèvent du taux normal de la TVA.

77. S'agissant des frais de déplacement afférents à des travaux portant sur des locaux d'habitation, les principes sont les suivants :

- ces frais, lorsqu'ils sont facturés isolément en l'absence de réalisation de travaux, relèvent du taux normal ;
- toutefois, si les frais de déplacement sont compris dans une prestation de travaux éligible au taux réduit, il est admis que ce taux s'applique également à de tels frais de déplacement même s'ils font l'objet d'une ligne distincte sur la facture.

SOUS-SECTION 2 :

Matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation des travaux

- 78.** Sont soumis au taux réduit de la TVA, lorsqu'ils sont fournis et facturés par l'entreprise prestataire dans le cadre de la prestation de travaux qu'elle réalise, les éléments suivants :
- 79.** - Les matières premières, qui s'entendent des matières ou produits indispensables à la réalisation des travaux et dont l'utilisation nécessite un façonnage, une transformation ou une adaptation préalable, ou qui disparaissent une fois les travaux réalisés ;
- 80.** - Les fournitures, qui se définissent comme des pièces de faible valeur dont l'utilisation est nécessaire pour effectuer les travaux de pose, de raccordement, etc. ;

A titre d'illustration, des exemples de matières premières et de fournitures éligibles figurent en annexe V- 1.

SOUS-SECTION 3 :

Equipements nécessaires à la réalisation des travaux

A. PRINCIPES GENERAUX

81. Il est rappelé qu'est exclue du champ du taux réduit prévu par l'article 279-0 bis du CGI la part correspondant à la fourniture de certains gros équipements dont la liste est fixée par arrêté codifié à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI :

- Système de chauffage : équipements collectifs suivants situés dans un immeuble comportant plusieurs locaux : chaudière utilisée comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, cuve à fioul, citerne à gaz et pompe à chaleur ;
- Ascenseur ;
- Installations sanitaires : cabine hammam ou sauna prête à poser.

82. Sont en revanche soumis au taux réduit de la TVA les équipements relevant des catégories figurant infra (n° 89 et suiv.), lorsqu'ils sont fournis et facturés par l'entreprise prestataire dans le cadre de la prestation de travaux qu'elle réalise.

Ainsi, le taux réduit peut s'appliquer à la fourniture des biens visés aux n° 79 à 80 et n° 89 et suivants, par une entreprise qui les met en oeuvre (directement ou par l'intermédiaire d'un sous-traitant) dès lors qu'elle facture directement au client à la fois les matériaux et la pose à un prix en rapport avec ceux du marché.

83. Lorsqu'une entreprise fournit et facture des matériaux ou équipements éligibles au taux réduit avec la mention « pose gratuite », ou avec une main d'oeuvre facturée à un prix symbolique manifestement hors de proportion avec son coût de revient, l'opération est considérée comme constituant une livraison relevant du taux normal, dès lors que la facture ne fait pas apparaître, compte tenu de sa rédaction, la réalité d'une prestation de pose par l'entreprise ayant fourni l'équipement ou les matériaux.

Cela étant, dans le cadre d'une opération promotionnelle exceptionnelle de type « pose offerte », le taux réduit peut s'appliquer à l'ensemble de la facture lorsqu'il est avéré que l'opération de pose a bien été effectuée par le prestataire ayant fourni les matériaux ou équipements.

84. Lorsque le particulier achète lui-même les matières premières, les fournitures et les équipements en cause, seule la main d'oeuvre facturée par l'entreprise qui en assure la mise en oeuvre est soumise au taux réduit.

85. D'une manière générale, le taux réduit est applicable à la fourniture et la pose des équipements visés infra sous les conditions suivantes :

- l'incorporation des équipements au bâti ;
- leur adaptation à la configuration des locaux.

Des précisions figurent ci-dessous concernant certaines catégories d'équipements éligibles.

Précisions concernant les éléments mobiliers accessoires à un équipement éligible

86. Les éléments mobiliers accessoires à un équipement éligible s'entendent des petits éléments mobiliers qui peuvent être fournis à l'occasion de la pose ou de l'entretien d'un équipement éligible par un prestataire mais également, le cas échéant, postérieurement à cette installation.

87. Sont notamment concernés les éléments mobiliers tels que les télécommandes, les clés, ou encore les consommables (ampoules, filtres, piles et batteries, etc...), lorsqu'ils sont l'accessoire d'équipements tels que les systèmes d'ouverture ou de fermeture automatisés (portes, fenêtres), les équipements de sécurité, les équipements électriques ou d'éclairage, les équipements de chauffage ou de climatisation, etc.

88. Les conditions d'application du taux réduit à ces éléments sont les suivantes :

- la vente de ces éléments mobiliers relève en principe du taux normal ; tel est notamment le cas d'une télécommande livrée seule parce que le client souhaite obtenir une télécommande supplémentaire ou qu'il souhaite remplacer une télécommande usagée ou détériorée. Les travaux d'entretien et de réparation de ces éléments mobiliers relèvent également du taux normal.
- lorsque les éléments mobiliers sont fournis lors de la pose ou de l'entretien (rémunérés) d'un équipement fixe, il est admis qu'ils puissent bénéficier du taux réduit dès lors qu'ils ne sont pas facturés séparément.

B. EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE ET DE CLIMATISATION ET EQUIPEMENTS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE UTILISANT UNE SOURCE D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

I. Chaudières, cuves à fioul, citernes à gaz et pompes à chaleur

Principes applicables à la fourniture d'une chaudière⁹ ou d'un équipement assimilé :

89. Le taux réduit s'applique à la fourniture et à l'installation d'une chaudière, d'une cuve à fioul, d'une citerne à gaz ou d'une pompe à chaleur dans une maison individuelle ou à l'intérieur d'un appartement situé dans un immeuble collectif achevé depuis plus de deux ans.

90. En revanche, relève toujours du taux normal la fourniture de ces équipements implantés, pour un usage commun, dans un immeuble collectif (cf. n° 5) ou l'un des établissements d'hébergement visés aux n° 14 à 17, à l'exception des équipements en cause destinés au chauffage de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux. Dans ce cas, seuls les travaux d'installation de l'équipement en cause sont soumis au taux réduit pour autant que l'immeuble dans lequel ils sont réalisés est achevé depuis plus de deux ans.

91. En tout état de cause, quel que soit le type d'équipement (individuel ou collectif), le taux réduit s'applique pour autant que les travaux ne concourent pas à la production d'un immeuble en application des critères objectifs figurant au c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI (voir n° 155 et suiv.).

Principes applicables aux travaux d'entretien, de réparation ou de mise aux normes d'une chaudière ou d'un équipement assimilé :

92. Les travaux d'entretien, de réparation ou de mise aux normes d'une chaudière, individuelle ou collective, (y compris les pièces et fournitures nécessaires) sont toujours soumis au taux réduit dès lors que la chaudière est installée dans des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

93. Il en va de même du remplacement ultérieur des éléments constitutifs de la chaudière, quelle que soit la valeur des pièces remplacées, pour autant toutefois, s'agissant d'une chaudière collective, que les travaux ne concourent pas à la livraison d'une nouvelle chaudière. La facturation séparée des différents éléments constitutifs ne fait pas obstacle à l'application du taux normal dès lors que l'opération aboutit, dans son ensemble, à la fourniture d'une chaudière collective nouvelle.

Des précisions sont apportées infra (cf. n° 145) pour les contrats d'entretien dits « garantie totale » qui incluent le remplacement, dans des conditions données, de chaudières collectives défectueuses par des équipements neufs.

II. Autres appareils de chauffage ou de climatisation

94. Seuls les appareils de chauffage, de climatisation ou de ventilation, fixes, peuvent bénéficier du taux réduit (cf. annexe V-2). En revanche, la fourniture de matériels de chauffage, de climatisation ou de ventilation relève du taux normal lorsque ces équipements conservent un caractère mobile.

95. Précision : les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (microcentrales photovoltaïques, éoliennes, capteurs solaires, etc.) suivent les règles applicables aux équipements de chauffage et de climatisation.

C. EQUIPEMENTS DE CUISINE, DE SALLE DE BAINS ET DE RANGEMENT

I. Conditions générales d'éligibilité au taux réduit

96. D'une manière générale, le taux réduit n'est applicable à la fourniture et la pose des équipements de cuisine ou de salle de bains que s'ils s'encastrent ou s'incorporent au bâti et qu'ils ne restent pas à l'état d'éléments dont le désassemblage serait possible sans détériorer le bâti ou le meuble (cf. annexe V - 3).

97. Selon ce principe l'application du taux réduit est subordonnée à la réunion des conditions suivantes :

- l'incorporation des équipements au bâti ;
- l'adaptation des équipements à la configuration des locaux ;
- les équipements mis en oeuvre font partie d'une installation complète.

98. Cette analyse conduit à permettre l'application du taux réduit notamment aux éléments de cuisine, bien que leur fixation ne soit généralement assurée que par des attaches simplement vissées, dès lors qu'ils s'intègrent dans un aménagement global et qu'ils peuvent, en conséquence, être considérés comme incorporés aux locaux dans lesquels ils sont installés.

99. Restent en revanche soumis au taux normal, tant en ce qui concerne leur fourniture que leur pose, tous les éléments de rangement autonomes fixés sommairement ou posés au sol et dont la fixation au mur a simplement pour objet d'en assurer une meilleure stabilité, le meuble restant par ailleurs amovible et son retrait éventuel n'étant pas susceptible de provoquer d'altération sensible.

100. Les éléments isolés installés en remplacement d'éléments usagés ou défectueux relèvent du même taux que les éléments remplacés (ex : portes et rayonnages de placards ou bibliothèques fabriqués sur mesure).

101. Il en est de même de leur montage ou de leur assemblage lorsque ceux-ci sont facturés distinctement.

102. En revanche, les équipements ménagers restent soumis au taux normal, même s'il s'agit d'équipements intégrés

dans les meubles (fours et réfrigérateurs encastrés, etc. ; cf. annexe V - 3).

II. Précisions sur les travaux relatifs aux cabines saunas ou hammams

103. - Cabines saunas ou hammams prêtes à poser : la fourniture de ces cabines relève du taux normal de la TVA ; seuls les travaux d'installation de l'équipement bénéficient du taux réduit.

104. - Cabines saunas ou hammams autres que prêts à poser : sont soumises au taux réduit la fourniture et la pose de ces équipements, dès lors qu'il s'agit de travaux sur mesure qui excèdent le simple appareillage ou nécessitent l'aménagement de la pièce où est installé l'équipement.

D. SYSTÈMES D'OUVERTURE ET DE FERMETURE DES LOGEMENTS

105. D'une manière générale, et sous réserve du respect des conditions figurant aux n° 161 et suivants, la fourniture et la pose initiales ou le remplacement des équipements concernés, ainsi que la création d'ouvertures dans le mur pour installer une fenêtre ou une porte bénéficient du taux réduit.

Des exemples d'équipements éligibles au taux réduit figurent en annexe V - 4.

Précisions sur les conditions d'application du taux réduit aux stores extérieurs ou intérieurs

106. Le taux réduit s'applique aux stores extérieurs ou intérieurs lorsque sont remplis les deux critères suivants dans des conditions telles que les équipements en question ne soient pas, après démontage, récupérables pour être réinstallés ailleurs en l'état :

- incorporation au bâti. Cette condition est considérée comme remplie, quelles qu'en soient les modalités (et y compris lorsqu'il n'y a ni scellement ni présence de chevilles), dès lors qu'elle est nécessaire au fonctionnement normal de l'équipement ;

- adaptation à la configuration des locaux. Ceci implique que l'opération donne lieu, sinon à une fabrication, du moins à une pose sur mesure des équipements concernés, qui sont par conséquent destinés à demeurer de façon durable au lieu de leur emplacement initial.

107. Les opérations portant sur des éléments mobiliers, telles que la fourniture et la pose de tringles à rideaux et de voilages, rideaux ou doubles rideaux, ou bien la réfection de tissu des sièges et canapés, relèvent du taux normal de la taxe dans la mesure où elles ne répondent pas à la condition d'incorporation rappelée ci-dessus et où l'installation de ces équipements ne répond pas à la définition des travaux immobiliers.

108. La circonstance que les travaux en cause soient réalisés dans le cadre d'une prestation d'ensemble comprenant par ailleurs des opérations soumises au taux réduit est sans incidence à cet égard dès lors que les biens considérés conservent dans tous les cas leur nature de biens meubles.

E. EQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ

109. Le taux réduit s'applique à la fourniture et à la pose des équipements de sécurité lorsqu'ils sont incorporés au bâti ou aux ouvertures intérieures et extérieures des locaux concernés. Il en est de même des prestations de maintenance et d'entretien y afférentes.

Des exemples d'équipements éligibles au taux réduit figurent en annexe V - 5.

110. Les abonnements à des services de télésurveillance et/ou d'intervention relèvent en revanche du taux normal.

F. ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET D'ÉCLAIRAGE, ÉQUIPEMENTS DE RÉCEPTION DE TÉLÉVISION

111. L'installation et la réfection d'équipements électriques bénéficient du taux réduit. De même, les éléments d'éclairage peuvent bénéficier du taux réduit pour autant qu'ils sont encastrés aux murs ou aux plafonds des locaux d'habitation.

112. Par ailleurs, le taux réduit est applicable à la fourniture et à la pose d'une antenne de télévision dès lors qu'elle est fixée à l'immeuble, ainsi qu'au système de câblage. En revanche, les matériels à caractère mobilier demeurent soumis au taux normal. Si un kit regroupe des éléments relevant de taux de TVA différents, il convient pour l'entreprise d'en ventiler le prix, par exemple, en fonction de la valeur respective des différents éléments

Des exemples d'équipements éligibles au taux réduit figurent en annexe V - 6.

G. ESCALIERS ET ASCENSEURS

I. Escaliers

113. Les escaliers sont soumis au taux réduit quel que soit le matériau utilisé (bois, ciment, etc.).

114. L'installation d'un escalier extérieur accolé à une maison d'habitation achevée depuis plus de deux ans est en

principe éligible au taux réduit.

Cela étant, l'installation d'un escalier (intérieur ou extérieur) relève du taux normal lorsqu'elle est réalisée à l'occasion de travaux conduisant à augmenter de plus de 10% la surface de plancher hors oeuvre nette du logement (cf. n° 178 et suiv.).

II. Ascenseurs

115. La fourniture d'un ascenseur, qui comprend ses pièces constitutives ¹⁰ ainsi que leur montage, reste soumis au taux normal, sauf s'il s'agit d'un ascenseur spécialement conçu pour les personnes handicapées (cf. article 30-0C de l'annexe IV au CGI, DB 3 C 2162).

116. Cela étant, les autres travaux de toute nature (découpe de l'escalier existant, électricité, peinture des locaux, etc.), nécessités par l'installation de l'ascenseur, bénéficient du taux réduit s'ils sont facturés distinctement.

117. Le taux réduit s'applique également aux travaux de remise aux normes et d'entretien d'un ascenseur. S'agissant des contrats d'entretien d'ascenseurs, cf. n° 144.

118. La réparation ou le remplacement d'éléments constitutifs de l'ascenseur postérieurement à son installation relèvent du taux réduit, quelle que soit la valeur des pièces remplacées, et pour autant que les travaux ne concourent pas à la livraison d'un ascenseur neuf. La facturation séparée des différents éléments constitutifs de l'ascenseur ne fait pas obstacle à l'application du taux normal dès lors que l'opération aboutit dans son ensemble à la fourniture d'un nouvel ascenseur.

SOUS-SECTION 4 :

Opérations éligibles au taux réduit

A. AMÉNAGEMENT DE GRENIER OU DE COMBLES

119. Les travaux d'aménagement de combles et de greniers sont éligibles au taux réduit dans la mesure où ces travaux ne concourent pas à la production d'un immeuble (cf. n° 155 et suiv.) et n'aboutissent pas à une augmentation de la surface de plancher hors oeuvre nette des locaux existants de plus de 10% dans les conditions définies aux n° 178 et suivants.

B. TRAVAUX EXTÉRIEURS ET ASSIMILÉS

I. Travaux portant sur les balcons, loggias, terrasses, vérandas, cours d'immeubles et emplacements de parking non couverts

120. Les travaux de rénovation ou d'entretien portant sur les ouvrages concernés, achevés depuis plus de deux ans, tels que la réfection du revêtement, la pose d'un muret de protection, etc. sont soumis au taux réduit.

Des exemples de travaux éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 1.

Les travaux de fermeture d'un balcon ou d'une loggia relèvent le cas échéant du taux réduit s'ils ne conduisent pas à une augmentation de plus de 10% de la surface de plancher hors oeuvre nette des locaux d'habitation existants (cf. n° 178 et 179).

En revanche, les travaux de construction et/ou d'extension de balcon, loggia, terrasse¹¹ ou véranda, ne peuvent par nature bénéficier du taux réduit (voir toutefois précisions au n° 180).

II. Travaux portant sur les espaces verts attenants aux habitations

121. Il est rappelé que, d'une manière générale, les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts sont exclus du champ du taux réduit prévu par l'article 279-0 bis du CGI.

122. Il est admis que les travaux portant sur les voies d'accès principales à la maison d'habitation (allée privative, voie d'accès au garage, etc.) et afférents au tracé, au revêtement et à l'aménagement de ces voies soient soumis au taux réduit pour autant, bien entendu, que cette habitation soit achevée depuis plus de deux ans.

Des exemples de travaux éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 1.

123. En revanche, relèvent du taux normal les travaux portant sur les surfaces extérieures autres que celles visées au n° 120. Tel est le cas des travaux suivants :

- les travaux relatifs aux allées de jardin qui ont pour seul objet de relier l'habitation au jardin attenant, quel que soit leur revêtement ;
- les travaux d'installation et d'entretien des équipements sportifs et de détente (piscine, spa, court de tennis, etc.) ainsi que les travaux afférents aux constructions de jardin (serre, abri de jardin, etc.) et éléments de décoration même s'ils sont maçonnés. Des exemples figurent en annexe VI - 1.

III. Travaux de clôture

- 124.** Les travaux d'édification et de réparation du mur de clôture, quel qu'en soit le type à l'exception des haies vives, d'un terrain ou d'un jardin entourant une maison d'habitation, ainsi que la pose d'un portail peuvent bénéficier du taux réduit, même si l'acquisition de ce terrain est intervenue depuis moins de deux ans, pour autant que la maison ait elle-même été édifiée depuis plus de deux ans.
- 125.** Ces travaux peuvent constituer, le cas échéant, des travaux d'urgence (cf. annexe VI - 4).

C. TRAVAUX SUR RÉSEAUX

I. Installations de captage d'eau et de récupération ou d'évacuation des eaux pluviales

- 126.** Les travaux permettant l'alimentation en eau d'un immeuble à usage d'habitation achevé depuis plus de deux ans relèvent du taux réduit même si l'immeuble d'habitation desservi est par ailleurs raccordé au réseau d'eau public.
- 127.** Tel est le cas des travaux suivants :
- la réalisation d'une installation de captage d'eau et le raccordement de cette installation aux locaux d'habitation, ainsi que les travaux de maintenance y afférents ;
 - la fourniture et l'installation d'un système fixe de récupération d'eau de pluie même si ce système peut également être utilisé pour l'arrosage des espaces verts attenants à l'habitation.
- 128.** Par ailleurs, les travaux d'évacuation des eaux pluviales (pose de gouttières, etc.) sont soumis au taux réduit.
- Des exemples de travaux éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 2.
- 129.** Les travaux afférents aux installations d'arrosage d'espaces verts, même intégrées, demeurent en revanche soumis au taux normal.

II. Travaux de raccordement aux réseaux publics et d'assainissement non collectif

- Travaux de raccordement aux réseaux publics

- 130.** La part privative des travaux de raccordement des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans aux réseaux publics (électricité, gaz, assainissement, adduction d'eau, etc.) facturés par les entreprises prestataires au propriétaire ou à l'occupant des locaux relève du taux réduit.

Des exemples de travaux éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 2.

- 131.** Les collectivités locales peuvent également, afin de diminuer le coût des travaux (financement partiellement subventionné), faire réaliser ces travaux au nom des particuliers. Dans cette situation, la collectivité se borne à demander aux particuliers le remboursement des frais engagés pour la réalisation de travaux leur incombant, sous déduction de la subvention éventuellement accordée. Les travaux facturés par l'entreprise prestataire sont donc soumis au taux réduit.

Ainsi, le remboursement des frais liés aux branchements à l'égout (art. L. 1331-2 du code de la santé publique, ancien article L. 34) situés sous la voie publique exécutés par la commune soit d'office lors de la construction d'un nouvel égout, soit sur demande des propriétaires pour les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout, bénéficie du taux réduit.

- 132.** En revanche, le taux normal continue de s'appliquer aux travaux immobiliers proprement dits réalisés pour le compte de l'exploitant du service public d'assainissement (collectivité locale, concessionnaire).
- 133.** Les travaux de raccordement effectués par EDF qui portent uniquement sur le réseau public restent également soumis au taux normal. Il en est de même des frais de mise en service.
- Travaux d'assainissement non collectif

- 134.** Les travaux d'installation, de mise aux normes et d'entretien des systèmes d'assainissement individuel relèvent du taux réduit lorsqu'ils sont réalisés pour les besoins de locaux d'habitation éligibles.

Des exemples de travaux éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 2.

- 135.** Certains de ces travaux peuvent par ailleurs être considérés comme des travaux d'urgence et être soumis au taux réduit lorsque les locaux d'habitation sont achevés depuis moins de deux ans (cf. annexe VI - 4).

III. Travaux de terrassement, de drainage et de creusement de tranchées

- 136.** Ces travaux, même s'ils sont effectués par une entreprise en dehors de toute autre prestation, peuvent être soumis au taux réduit. Ces travaux peuvent être notamment effectués dans un but d'assainissement du bâtiment.
- 137.** Par ailleurs, les travaux de remise en état des espaces attenants à l'habitation après une opération de viabilisation ou des travaux sur canalisations, puisards... sont soumis au taux réduit.

Des exemples de travaux éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 2.

D. PRESTATIONS D'ÉTUDES ET DE SUIVI

138. D'une manière générale, les prestations d'études sont soumises au taux normal de la TVA.

139. Tel est notamment le cas :

- lorsque ces prestations d'études sont réalisées isolément ;
- lorsque les prestations d'études relèvent d'une activité incompatible avec l'exercice de toute activité de conception ou d'exécution des travaux. Tel est par exemple le cas, en application de l'article L.111-25 du code de la construction et de l'habitation, des prestations de contrôle technique. Tel est également le cas des opérations de diagnostic parasitaire, de certification de surface, de recherche de plomb ou de diagnostic pour la recherche d'amiante, qui relèvent toujours du taux normal, dès lors qu'aux termes des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, elles doivent être réalisées par des personnes indépendantes des prestataires des travaux¹².

140. Cela étant, il est admis que lorsque le prestataire qui a réalisé les prestations d'études assure également la maîtrise d'oeuvre ou la réalisation des travaux éligibles y afférents, celui-ci émette une facture rectificative mentionnant le taux réduit afin de soumettre à ce taux le montant total de sa prestation, y compris les frais d'études préalables. Pour justifier de l'application du taux réduit, le prestataire devra conserver à l'appui de sa comptabilité l'attestation que lui aura remise son client ainsi que les marchés de travaux, situations de travaux ou mémoires établis par les entreprises ayant réalisé les travaux.

E. TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE DÉSINFECTION ET DE DÉPANNAGE

I. Notions de nettoyage et d'entretien

141. D'une manière générale, les travaux de nettoyage dont l'objet est le simple maintien ou la remise en état de propreté d'un immeuble ou d'un équipement relèvent du taux normal.

142. Cela étant, si des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien par eux-mêmes éligibles au taux réduit impliquent le lessivage ou le nettoyage (préalable ou consécutif) des locaux dans lesquels ils sont réalisés, le taux réduit s'applique, par simplification, à l'ensemble de l'opération lorsqu'elle est facturée par un même prestataire.

143. Le terme de « nettoyage » utilisé traditionnellement dans certaines professions doit s'analyser dans certains cas en de véritables travaux d'entretien éligibles au taux réduit dès lors qu'ils nécessitent le recours à des équipements et à des techniques qui dépassent le stade de la simple opération de nettoyage courant et ont pour objet de contribuer au maintien en l'état et au bon fonctionnement d'un équipement (exemple : « nettoyage » des cuves à fioul).

II. Règles applicables

144. Les travaux d'entretien, de désinfection et de dépannage, qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état normal d'utilisation un immeuble ou un équipement, relèvent du taux réduit :

- pour la main d'oeuvre comme pour les fournitures nécessaires à la prestation ;
- que les travaux soient réalisés sur demande ponctuelle ou dans le cadre de contrats dits de « maintenance » ou « d'entretien » qui prévoient des prestations de visite afin d'assurer le contrôle des installations et des travaux, s'ils s'avèrent nécessaires, moyennant un prix forfaitaire¹³ (exemple : contrats de maintenance de plomberie, de chauffage (chaudière individuelle ou collective) ou d'ascenseurs) ;
- il n'y a pas lieu de distinguer, pour la détermination du taux de TVA applicable, l'entretien courant du gros entretien. Ainsi, la part « P2 » des contrats d'exploitation de chauffage et de climatisation, qui correspond aux travaux courants d'entretien et de conduite, est éligible au taux réduit.
- la circonstance que les travaux d'entretien et de dépannage portent sur des équipements donnés en location à l'utilisateur ne fait pas obstacle à l'application du taux réduit, dès lors que les équipements concernés sont éligibles (cf. n° 89 à 118). Les travaux soumis au taux réduit peuvent être facturés en tant que tels au locataire, au titre d'une prestation individualisée dans le cadre d'un contrat de maintenance ou d'entretien ou facturés distinctement par le loueur de l'équipement. Les loyers perçus au titre de la location de ces équipements relèvent bien entendu du taux normal.

Des exemples d'opérations éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 3.

III. Précisions sur la clause de garantie totale prévue dans certains contrats d'entretien

145. Certains contrats portant sur les installations de chauffage peuvent prévoir une clause de « garantie totale » qui prévoit le remplacement en cas de besoin de tout élément assurant le chauffage, y compris la chaudière elle-même. Or la fourniture de certains gros appareils de chauffage installés dans des immeubles collectifs relève du taux normal (cf. n° 89 et suiv.).

Dans cette situation, à titre de règle pratique, il est admis que la part de la redevance correspondant à l'éventuel remplacement d'appareils de chauffage relevant du taux normal soit fixée forfaitairement à 20 % du montant hors taxes du contrat.

IV. Prestations de dépannage portant partiellement sur des équipements éligibles au taux réduit

146. S'agissant des travaux de dépannage ou de réparation portant sur certains équipements (alarme, portail automatique, interphone, téléphone, ...), les prestations peuvent porter soit sur l'installation (câblage des fils, ...) soit sur le matériel lui-même.

Les règles applicables sont les suivantes :

- l'intervention est soumise au taux réduit lorsqu'elle porte sur l'installation, compte tenu de l'incorporation des fils au bâti ;
- l'intervention de dépannage qui porte sur le matériel lui-même relève du taux réduit si l'équipement est lui-même éligible au taux réduit (cf. n° 89 à 118). Le taux normal s'applique dans le cas inverse (exemple : prestation portant sur un combiné téléphonique).
- en cas d'intervention mixte, une ventilation doit être opérée sur la facture si l'ensemble n'est pas, compte tenu des précisions apportées, éligible au taux réduit.

F. TRAVAUX D'URGENCE

147. S'agissant des immeubles achevés depuis moins de deux ans, le taux réduit est applicable aux travaux d'urgence.

I. Définition

148. D'une manière générale, constituent des travaux d'urgence ceux qui s'avèrent nécessaires pour maintenir ou rendre au logement une habitabilité normale.

II. Principes applicables

149. Cette condition d'urgence permet d'appliquer le taux réduit quelle que soit l'ancienneté des locaux mais ne permet pas pour autant de faire bénéficier du taux réduit des travaux qui en sont par nature exclus, tels que les travaux de construction ou de reconstruction de logements affectés par un sinistre, quelle que soit l'importance de ce dernier¹⁴ ou a fortiori des travaux qui ne portent pas sur des locaux d'habitation.

150. Le taux réduit s'applique même lorsque ces travaux donnent lieu à une indemnisation par une compagnie d'assurance.

151. Les travaux d'urgence portant sur une chaudière collective ou sur un ascenseur relèvent du taux réduit pour autant que les travaux n'aboutissent pas au remplacement de l'équipement et donc à la livraison d'un nouvel équipement.

152. En revanche, les travaux d'entretien qui doivent être effectués à des intervalles plus ou moins réguliers et ne présentent donc pas de caractère imprévisible ou difficilement prévisible, ne peuvent pas être considérés comme des travaux d'urgence éligibles au taux réduit quelle que soit l'ancienneté de l'immeuble, sauf s'ils doivent intervenir suite à une grave intempérie, une chute de cheminée ou tout autre événement imprévisible.

153. Par ailleurs, les travaux d'installation d'un équipement de surveillance de logements ne peuvent jamais être considérés comme présentant un caractère d'urgence.

Des exemples de travaux d'urgence éligibles au taux réduit figurent en annexe VI - 4.

SECTION 2 :

Travaux relevant du taux normal de la TVA

154. Relèvent du taux normal :

- les travaux portant sur des immeubles achevés depuis moins de deux ans (cf. n° 4) c'est-à-dire nouvellement construits ou ayant fait l'objet de travaux achevés depuis moins de deux ans qui ont concouru à la production d'un immeuble neuf (cf. n° 155 et suiv.) ;
- les travaux qui consistent en une surélévation ou une addition de construction dès lors qu'il s'agit également de travaux de construction (construction d'un garage, surélévation d'un étage, création d'une cave, etc.) ainsi que les travaux consécutifs à la surélévation (dépose et pose d'une nouvelle toiture) ;
- les travaux qui concourent à la production d'un immeuble en application des critères objectifs figurant au c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI (voir n° 155 et suiv.) ;
- les travaux à l'issue desquels la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) des locaux existants, majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 %.
- les travaux de démolition qui ne s'inscrivent pas dans le cadre de travaux éligibles au taux réduit (travaux de démolition totale suivie ou non de travaux de reconstruction).

SOUS-SECTION 1 :

Travaux concourant à la production d'un immeuble neuf

155. Les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens du c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI sont les travaux portant sur des immeubles existants qui consistent en une surélévation, ou qui rendent à l'état neuf :

- 1° soit la majorité des fondations ;
- 2° soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- 3° soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- 4° soit l'ensemble des éléments de second oeuvre mentionnés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'entre eux.

A. DEFINITION DES ELEMENTS DE L'IMMEUBLE CONCERNES

I. Fondations

156. Il s'agit des éléments qui composent le socle et l'assise stable d'une construction en répartissant sa charge sur le sol (fondations superficielles ou profondes telles que semelles, longrines, radiers, puits, pieux).

157. Sont concernés les travaux consistant à réparer, remplacer, renforcer et consolider les éléments de fondations existants.

Tel est notamment le cas des travaux de reprise et stabilisation par pose de micropieux ou de renforcement des fondations par injection à haute pression d'un coulis de ciment.

II. Eléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

158. Il s'agit des éléments sans lesquels ces caractéristiques de solidité ne sont plus assurées, tels que les experts et tribunaux peuvent les apprécier en cas d'accident :

- éléments verticaux : murs porteurs intérieurs (murs de refends) ou extérieurs (murs-pignons), piliers, colonnes et poteaux quand ils sont porteurs ;
- éléments horizontaux : planchers ¹⁵ en béton (dalles), planchers en bois (poutres et solives), toits-terrasses (à pente nulle ou faible) quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble ;
- éléments obliques assurant le contreventement : contreforts éventuels ;
- éléments de charpente quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble.

159. Les travaux de toute nature (perçement d'une ouverture nouvelle ou suppression d'une ouverture ancienne qui affectent des murs porteurs, démolition de surfaces de planchers porteurs en vue de la création de circulations verticales, etc) qui affectent un élément déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage sont à prendre en considération pour l'appréciation de ce critère.

Les travaux qui ont pour objet le simple revêtement de planchers porteurs, précédés le cas échéant d'un simple ragréage exclusivement destiné à garantir la planéité du revêtement ainsi que l'isolation thermique et/ou phonique (exemple : moquettes, carrelages, parquets, linoléum, mosaïques, marbrerie, etc.), ou les travaux de simple réfection des éléments de couverture n'ont pas la nature de travaux qui affectent un élément déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage.

III. Façades

160. Il s'agit des éléments verticaux externes participant à la mise hors d'eau de l'immeuble (murs, murs-rideaux, murs-panneaux, etc.) qui n'assurent qu'un rôle d'habillage de l'immeuble sans déterminer la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (panneaux de parement en bois, métal ou autre).

Ne sont visés que les travaux qui affectent la consistance de la façade (pose et dépose de façades) à l'exclusion des travaux de nettoyage ou de ravalement de la façade quel que soit le procédé, des travaux d'étanchéité, ou d'imperméabilisation (pose d'enduit/crépi ou peinture).

IV. Eléments de second oeuvre

161. Les éléments de second oeuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI à prendre en compte sont :

162. - les planchers non porteurs : planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (plate-forme horizontale entre deux niveaux non constitutive de la structure porteuse du bâtiment).

Ne sont pas à prendre en compte les travaux de revêtement de ces planchers (pose de moquettes, carrelages, parquets, linoléum, mosaïques, marbrerie).

163. - les huisseries extérieures : éléments (dormants et ouvrants) assurant la mise hors d'air du bâtiment tels que portes, fenêtres, portes-fenêtres, vitrages, baies vitrées, velux et verrières, portes de garage et le cas échéant les systèmes de fermetures équipant ces éléments ;

164. - les cloisons intérieures : cloisons distributives, fixes ou amovibles, sous forme d'éléments à maçonner ou de plaques à monter quelle qu'en soit la nature (briques, parpaings, plaques sur ossature, carreaux, panneaux, etc.) et la composition (béton, plâtre, bois, tôle, PVC, aggloméré, etc.) ;

165. - les installations sanitaires et de plomberie : équipements sanitaires (baignoires, bacs à douche, cabines de douche, lavabos, éviers, bidets, chasses d'eau), robinetterie, canalisations d'eau et/ou de gaz intérieures, équipements de production d'eau chaude ;

Ne sont pas pris en considération les éléments de raccordement aux réseaux public ou d'assainissement non collectifs, les installations de captage d'eau et systèmes de récupération et de traitement des eaux pluviales lorsqu'ils sont raccordés à l'habitation.

166. - les installations électriques : toutes les composantes du circuit électrique ainsi que les équipements de production d'énergie électrique dont les installations photovoltaïques ;

Ne sont pas pris en compte les éléments de raccordement au réseau électrique.

167. - le système de chauffage : Il s'agit notamment des éléments intégrés à l'immeuble permettant de produire (par exemple : chaudières, convecteurs électriques, inserts, foyers fermés, poêles, capteurs solaires), transporter, diffuser, ou réguler la chaleur (tels que les tuyaux, gaines et radiateurs).

Ne sont pas considérés comme tels les éléments de raccordement aux réseaux de chaleur et les matériels de chauffage mobile.

168. NB : Lorsqu'un équipement a cumulativement les fonctions de production de chaleur et d'eau chaude, l'équipement est à prendre en compte au titre du lot système de chauffage.

Ce lot est pris en compte pour les seules opérations réalisées en métropole.

B. APPRECIATION DE L'AMPLEUR DES TRAVAUX

I. Appréciation globale

169. Pour l'appréciation de l'ampleur des travaux, hormis le cas spécifique des travaux augmentant la surface de plancher (cf. n°178 et suiv.), un immeuble s'entend d'un bâtiment considéré isolément¹⁶ à défaut de circonstances particulières tenant à la configuration des lieux impliquant une appréciation globale de plusieurs bâtiments¹⁷. Il convient de considérer les travaux au regard de l'immeuble pris dans son ensemble, y compris les parties ayant donné lieu à de simples travaux d'entretien et d'amélioration. Sont sans incidence à cet égard les circonstances suivantes :

- les locaux nouvellement aménagés sont affectés à plusieurs occupants ;
- l'affectation de certaines parties de l'immeuble est modifiée ;
- l'immeuble est affecté à plusieurs usages ;
- l'opération immobilière a pour effet de diviser physiquement ou juridiquement un immeuble constituant jusqu'alors une entité unique.

170. Dans la situation où, concomitamment à une addition de construction, qui constitue toujours une construction neuve, sont réalisés des travaux portant sur l'existant, il convient de considérer ces travaux isolément afin de déterminer s'ils concourent à eux seuls à la production d'un immeuble neuf.

II. Quotité de travaux qui rendent un immeuble à l'état neuf

Seuil

171. Chacune des composantes définies au n° 155 est considérée comme rendue à l'état neuf par remplacement, reprise en sous-oeuvre ou construction nouvelle lorsque le rapport entre les éléments neufs et le total des éléments du lot à l'issue des travaux (y compris les éléments qui ont été conservés) égale au moins le seuil déterminé pour chacun d'entre eux.

172. Ce seuil est fixé à la majorité s'agissant des composantes de l'immeuble décrits au I, II et III ci-dessus (cf. n° 156 à 160), et aux deux tiers s'agissant de chacun des éléments de second oeuvre décrits au IV ci-dessus (cf. n° 161 et suiv.).

173. L'immeuble est rendu à l'état neuf dès lors qu'une seule des quatre composantes est rendue à l'état neuf.

Exemple : l'immeuble est considéré comme rendu à l'état neuf si les éléments hors fondations déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage sont rendus à l'état neuf à plus de 50% même si par ailleurs les autres composantes ne sont pas affectées par les travaux (fondations, façades et éléments de second oeuvre).

174. S'agissant du second oeuvre (cf. n° 161 et suiv.), ce sont chacun des six lots qui doivent être rendus à l'état neuf pour que cette composante soit considérée comme rendue à l'état neuf dans son ensemble. Conformément à la condition d'exclusion du taux réduit prévue au a du 2 de l'article 279-0 bis, lorsque l'immeuble, avant et après réalisation des travaux, ne comporte pas l'un des lots de second oeuvre, il convient de considérer que la composante second oeuvre dans son ensemble n'est pas rendue à l'état neuf.

Exemple : l'immeuble n'est pas considéré comme rendu à l'état neuf s'il ne comporte pas de planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (soit que l'immeuble ne comporte pas d'étage, soit que tous les planchers contribuent à la résistance ou la rigidité de l'ouvrage) même si tous les autres éléments de second oeuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins deux tiers.

Détermination du seuil

175. De manière générale, ce rapport est apprécié selon un critère physique objectif approprié tel que la surface, le linéaire, le volume, ou en valeur si ce critère paraît plus adapté au lot affecté par les travaux.

176. Le maître d'ouvrage a la faculté de retenir toute méthode dont il peut justifier la pertinence au regard de son opération et lui permettant de comparer les éléments neufs au total formé par ceux-ci avec la partie conservée.

Les exemples présentés ci-dessous sont proposés à titre indicatif.

Exemples

Fondations

Fondations

La proportion de la moitié pourra par exemple s'apprécier en considérant :

- au numérateur : le coût, mentionné sur le devis ou la facture du prestataire, des éléments de fondations affectées par les travaux ;
- au dénominateur : le coût figurant au numérateur, augmenté, s'agissant des éléments conservés, de ce qu'aurait coûté leur remplacement par du neuf, soit par reprise en sous-oeuvre, soit dans le cadre d'une construction neuve.

Éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

La proportion de la moitié pourra par exemple s'apprécier en considérant :

- au numérateur : le coût, mentionné sur le devis ou la facture du prestataire, de chacun des éléments nouveaux déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble (tels qu'ils sont énumérés au n° 158) ;
- au dénominateur : le coût figurant au numérateur, augmenté, s'agissant des éléments conservés, de ce qu'aurait coûté leur remplacement par du neuf, soit par reprise en sous-oeuvre, soit dans le cadre d'une construction neuve.

Façades

La proportion de la moitié pourra par exemple s'apprécier en considérant :

- le rapport entre la surface des éléments de façades (ouvrants non compris) complètement remplacés et la surface totale des façades du bâtiment à l'issue des travaux ;

ou

- le même rapport exprimé en valeur, en considérant, au numérateur, le coût des éléments de façades remplacés, figurant au devis ou sur la facture du prestataire et, au dénominateur, le coût figurant au numérateur, augmenté de ce qu'aurait coûté le remplacement des parties conservées.

Éléments de second oeuvre

La proportion des deux tiers pourra par exemple s'apprécier en considérant :

- au numérateur : le coût, mentionné sur le devis ou la facture du prestataire, des éléments nouveaux relevant de ce lot ;
- au dénominateur : le coût figurant au numérateur, augmenté, s'agissant des éléments conservés, de ce qu'aurait coûté leur remplacement par du neuf.

D'autres modes de calcul que ce calcul en valeur sont possibles, tels qu'un calcul en surface, en volume ou en quantité (par exemple, surface des planchers neufs non porteurs rapportée à la surface totale des planchers non porteurs à l'issue des travaux ; nombre de fenêtres avec leur bâti ; linéaire des cloisons intérieures ; longueur des canalisations ; nombre des radiateurs quand le système de chauffage fonctionne à l'électricité, etc.).

Des exemples pratiques sont présentés dans le tableau figurant à l'annexe VII.

177. Le maître d'ouvrage doit indiquer la proportion obtenue dans l'attestation qu'il doit remettre à l'entreprise qui réalise les travaux (cf. n° 192 et suiv.).

SOUS-SECTION 2 :**Travaux augmentant la surface de plancher**

178. Les travaux à l'issue desquels la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) des locaux existants, majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 % relèvent du taux normal.

179. Selon l'article R. 112-2 déjà cité, la SHON est calculée à partir de la surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction (SHOB¹⁸), de laquelle il convient notamment de déduire les surfaces hors oeuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation (c'est-à-dire d'une hauteur sous toiture ou plafond intérieure à 1,80 m), des toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée, ou des surfaces affectées au stationnement des véhicules.

180. Les travaux de construction (par exemple : addition de construction, surélévation même partielle de la toiture ou creusement d'une cave) relèvent dans tous les cas du taux normal. Il est toutefois admis que soient soumis au taux réduit les travaux conduisant à une augmentation de la SHOB (ou de la surface au sol) n'excédant pas 9 m² (cas notamment des travaux d'installation d'une chaudière ou d'un ascenseur rendant nécessaire la création d'une addition de construction).

En cas d'augmentation de plus de 10 % de la surface visée au n° 178, le taux normal s'applique à l'ensemble des travaux réalisés et appréciés sur une période de deux ans (travaux concourant à la création de surface et autres travaux réalisés le cas échéant sur les surfaces existantes). Toutefois, quand ils emportent application du taux normal, les travaux de construction réalisés en dehors du volume existant ne sont pas en prendre en considération pour déterminer si la surface a été augmentée de plus de 10% pour l'appréciation du taux applicable aux travaux réalisés le cas échéant dans les volumes existants.

Précisions :

181. Les travaux d'aménagement de combles et de greniers ayant pour seul objet de permettre une meilleure utilisation du volume existant relèvent du taux réduit dans les conditions suivantes.

Il en est ainsi des travaux d'aménagement portant sur des combles aménageables qui n'augmentent pas la SHON

dès lors que les surfaces initialement non aménagées sont déjà incluses dans la SHON avant les travaux. En outre, il y a lieu de réputer aménageables à cet égard les volumes existants déjà isolés par le plafond du niveau inférieur ou par un cloisonnement, quand bien même les surfaces en cause ne relevaient pas jusqu'alors de la SHON. Les travaux d'aménagement réalisés à ce titre ne sont donc pas à prendre en considération pour déterminer si la surface visée au n° 178 a été augmentée de plus de 10 %.

SOUS-SECTION 3 : Appréciation des travaux réalisés sur une période de deux ans

182. Les travaux concourant à la production d'un immeuble (cf. n° 155 et suiv.) ou à l'issue desquels la surface de plancher hors oeuvre nette des locaux existants est augmentée de plus de 10 % (cf. n° 178 et suiv.) doivent être appréciés sur une période maximale de deux ans déterminée en fonction des dates de facturation des travaux.

Exemple : un immeuble sera considéré comme rendu à l'état neuf, dès lors qu'au final la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage est rendue à l'état neuf par les travaux :

- en avril N-2, des travaux sont facturés sur les éléments hors fondations déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage : ces éléments sont rendus à l'état neuf à hauteur de 30 % ;
- en septembre N-1, de nouveaux travaux portant sur les éléments hors fondations déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage sont facturés et rendent à l'état neuf 25 % de ces éléments (cf. le nota bene figurant au n° 195).

CHAPITRE TROIS : MODALITES D'APPLICATION

183. Seuls les travaux facturés directement au client peuvent être soumis au taux réduit de la TVA.

SECTION 1 : Qualité du client

SOUS-SECTION 1 : Personnes bénéficiaires du taux réduit

184. Il est rappelé que le taux réduit s'applique, toutes autres conditions étant remplies, quelle que soit la qualité du preneur des travaux et qu'il soit une personne physique ou une personne morale, pour autant que les prestations rendues correspondent à des travaux éligibles.

Ainsi, le preneur des travaux peut être par exemple :

- propriétaire-occupant, propriétaire-bailleur, ou syndicat de copropriétaires ;
- locataire, usufruitier, occupant à titre gratuit ;
- une société civile immobilière ou ses associés en qualité d'occupants à titre gratuit de locaux d'habitation ;
- un marchand de biens qui destine ces locaux à la revente en tant que tels ;
- une compagnie d'assurance à laquelle les travaux de remise en état d'une habitation sont facturés dès lors qu'elle se substitue à l'assuré suite à un sinistre. Cet assuré devra néanmoins remettre à sa compagnie d'assurance l'attestation prévue par l'article 279-0 bis, cette dernière en transmettant alors une copie à l'entreprise prestataire qui pourra appliquer le taux réduit ;
- une agence immobilière qui fait procéder à des travaux sur une habitation qu'elle met en location. Dans cette situation, le taux réduit s'applique aux travaux facturés directement à l'agence, pour autant que l'agence délivre une attestation en qualité de représentant dûment mandaté du propriétaire.

Précisions :

Lorsque l'immeuble fait l'objet d'un droit de propriété démembré (entre nu-propiétaire et usufruitier) ou partagé entre plusieurs personnes (indivision, qu'elle soit successorale ou liée à l'achat de l'immeuble en commun dans le cadre d'un mariage, concubinage ou pacte civil de solidarité), le preneur des travaux s'entend de l'ensemble des personnes auxquelles les travaux portant sur l'immeuble concerné peuvent être facturés sur une période maximale de deux ans, c'est-à-dire l'ensemble formé par le nu-propiétaire et l'usufruitier, l'ensemble des co-indivisaires, les deux conjoints, concubins ou partenaires d'un PACS ;

En cas de mutation de l'immeuble, les travaux effectués, le cas échéant, par le propriétaire de l'immeuble avant la mutation, sont sans incidence sur le taux de TVA applicable aux travaux réalisés après la mutation par le nouveau propriétaire, juridiquement distinct, y compris lorsque les travaux, pris dans leur ensemble avant et après mutation et facturés sur une période inférieure à deux ans, sont susceptibles de concourir à la production d'un immeuble neuf.

SOUS-SECTION 2 : Travaux réalisés en sous-traitance

A. LES TRAVAUX RÉALISÉS EN SOUS-TRAITANCE NE PEUVENT PAS BÉNÉFICIER DU TAUX RÉDUIT

185. En cas de sous-traitance, les travaux facturés par le sous-traitant à l'entrepreneur principal relèvent du taux normal. Cette règle est de portée absolue. Mais l'entrepreneur principal facture au client final l'ensemble des travaux au taux réduit y compris ceux qu'il a fait sous-traiter pour autant que les conditions générales prévues pour l'application du taux réduit sont réunies.

B. CAS DES VERSEMENTS EFFECTUÉS DIRECTEMENT PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AU SOUS-TRAITANT

186. Dans certains cas, le maître d'ouvrage (le client) peut être amené à payer les travaux directement au sous-traitant. À cet égard, la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance prévoit deux types de mécanismes de versements directs :

- des mécanismes contractuels :

187. Le paiement direct s'applique de manière obligatoire aux marchés passés par l'État, les collectivités locales, les établissements et les entreprises publics, dans la mesure où le contrat de sous-traitance porte sur un montant supérieur à 600 €.

188. La délégation de paiement est applicable aux marchés autres que les marchés publics : dans cette situation, le sous-traitant accepte le maître d'ouvrage comme débiteur des sommes dues par l'entreprise principale dès lors qu'elles n'ont pas été garanties par une caution.

- la voie de recours de l'action directe :

189. L'action directe s'applique à toutes les opérations de sous-traitance n'entrant pas dans le champ d'application du paiement direct. Elle permet au sous-traitant de s'adresser directement au maître d'ouvrage en cas de défaillance de l'entreprise titulaire du marché.

190. Dans toutes ces situations, les sommes que le maître d'ouvrage est amené à verser directement au sous-traitant et qui, conformément à la règle précédemment énoncée, incluent une TVA au taux normal, ne peuvent excéder le montant du marché principal passé entre le client et l'entrepreneur principal.

191. À l'issue de l'opération, l'entrepreneur principal adresse au maître d'ouvrage une facture définitive reprenant, au prix du marché, la totalité des travaux réalisés. Cette facture est soumise au taux réduit, en application de l'article 279-0 bis du CGI, pour autant que les conditions d'application de ce taux soient remplies.

SECTION 2 :

Délivrance d'une attestation

Pour bénéficier du taux réduit sur les travaux qu'il engage, le client doit remettre à l'entreprise une attestation. Une seule attestation est rédigée pour l'ensemble des travaux.

SOUS-SECTION 1 :

Obligations à la charge du client

192. Pour bénéficier du taux réduit de la TVA, la personne à laquelle les travaux sont facturés (ou son représentant) doit remettre au prestataire avant le commencement des travaux (ou au plus tard avant la facturation) l'attestation qu'elle a elle-même remplie, datée et signée. En cas de pluralité de prestataires, un original de l'attestation doit être remis à chacun d'entre eux.

193. L'attestation, qui vise à garantir que les conditions prévues par l'article 279-0 bis du CGI sont remplies, mentionne les éléments suivants :

- l'immeuble est affecté à un usage d'habitation à l'issue des travaux et il est achevé depuis plus de deux ans ;

- les travaux, réalisés sur une période de deux ans au plus, d'une part ne conduisent pas à une surélévation du bâtiment, d'autre part ne rendent pas l'immeuble à l'état neuf dans les conditions précisées aux n° 155 et suivants, et enfin n'augmentent pas la SHON des locaux existants de plus de 10% (cf. n° 178 et suiv.) ;

194. Deux attestations, assorties de notices, sont disponibles sur le site « www.impots.gouv.fr » :

- un modèle à utiliser lorsque les travaux affectent les composantes du gros oeuvre (cf. n° 156 à 160) et / ou les éléments de second oeuvre (cf. n° 161 à 168) ;

- un modèle à utiliser pour les autres travaux (notamment réparation et entretien).

Ces modèles d'attestations ont un caractère impératif.

195. Le preneur doit 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 facturation. L'ensemble de

ces pièces devront en effet être produites si l'administration demande au client de justifier l'application du taux réduit de la TVA.

Exemple : pour des travaux facturés en 2006, le preneur doit conserver les pièces énumérées ci-dessus jusqu'au 31 décembre 2011.

NB : Si le preneur constate, à l'occasion de nouveaux travaux, que l'(es) attestation(s) antérieurement remise(s) à l'occasion de travaux facturés dans les deux ans qui précèdent s'avère(nt) inexacte(s) en raison des nouveaux travaux (cf. n°182), il remet une attestation rectificative au(x) prestataire(s) concerné(s) afin de permettre l'établissement de facture(s) rectificative(s).

SOUS-SECTION 2 :

Obligations à la charge de l'entreprise

A. OBLIGATIONS GÉNÉRALES

196. Le prestataire doit conserver à l'appui de sa comptabilité l'attestation délivrée par le preneur dans les conditions définies ci-dessus.

197. Il doit également faire apparaître distinctement dans sa comptabilité et sur les factures ou documents en tenant lieu la part des travaux relevant du taux réduit de la TVA et, le cas échéant, celle relevant du taux normal de la TVA.

Précision :

Lorsqu'une entreprise générale du bâtiment réalise des travaux concernant plusieurs lots techniques dans un même immeuble, elle doit les individualiser sur la facture.

198. Si l'attestation n'a pas été communiquée par le client au prestataire, ou si les informations obligatoires sont absentes ou incomplètes, le taux normal de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux réalisés. Il en est de même lorsque l'attestation n'a pas été conservée par le prestataire.

B. CAS PARTICULIER : LES TRAVAUX D'URGENCE

199. S'agissant des travaux effectués dans des immeubles achevés depuis moins de deux ans, le taux réduit de TVA n'est applicable qu'aux travaux d'urgence à effectuer en parties privatives comme en parties communes.

La notion de travaux d'urgence a été définie au n° 148.

200. Dans certaines situations, l'urgence est telle que les travaux doivent être réalisés en l'absence même du propriétaire ou du locataire lors de l'intervention (exemples : fuite d'eau qui crée des infiltrations chez un voisin, dégradation d'une porte d'entrée ou dommages graves sur la toiture d'une maison individuelle suite à intempéries).

201. Lorsque les travaux répondent à la définition des travaux d'urgence et dans la mesure où l'émission de la facture ne peut être différée, il sera admis que l'usage d'habitation soit présumé lorsque la configuration du local correspond aux caractéristiques normales d'un logement ou de ses dépendances usuelles.

202. Dans cette situation, le prestataire devra mentionner sur la facture ou le document en tenant lieu, que sa prestation a été effectuée dans une urgence telle que la délivrance de l'attestation prévue par la loi avant l'exécution des travaux ou leur facturation est impossible et que, au vu des éléments dont il dispose, son intervention a eu lieu dans un local à usage d'habitation.

203. Cette mention qui peut éventuellement être pré-imprimée sur les factures dont une copie devra bien entendu être conservée en comptabilité, pour être produite à toute demande du service des impôts, constituera une présomption selon laquelle les travaux ont été réalisés dans les conditions prévues à l'article 279-0 bis du CGI.

CHAPITRE QUATRE :

SANCTIONS EN CAS DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS ERRONÉES

SECTION 1 :

Principes

204. L'attestation, qui vise à garantir que les conditions prévues par l'article 279-0 bis du CGI pour bénéficier du taux réduit sont bien réunies, engage la responsabilité du preneur des travaux. Celui-ci, qui est regardé comme ayant personnellement rempli l'attestation, doit justifier sur demande de l'administration qu'il a respecté les limites et proportions y figurant.

En cas de doute, le preneur peut se rapprocher de la Direction des services fiscaux du lieu de situation de

205. En cas de doute, le preneur peut se rapprocher de la Direction des services fiscaux du lieu de situation de l'immeuble en lui communiquant tous les éléments utiles (notamment plans avant et après travaux, devis descriptifs et chiffrés des travaux ou tout autre document permettant d'établir la nature de l'opération) lui permettant d'être en mesure de se prononcer sur le régime fiscal applicable à cette opération.

206. A cet égard, la prise de position en faveur de l'application du taux réduit d'un organisme spécialisé (par exemple, dans le cadre d'un appel d'offre) ou d'une compagnie d'assurance (lors de l'indemnisation d'un sinistre survenu sur une habitation) n'est pas opposable à l'administration fiscale, seule habilitée à se prononcer sur le taux de TVA applicable aux travaux envisagés.

207. Si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes du fait du client et ont eu pour conséquence l'application erronée du taux réduit de la TVA, celui-ci est, en vertu du 3 de l'article 279-0 bis du CGI, solidairement tenu au paiement du complément de taxe résultant de la différence entre le montant de la taxe due (TVA au taux de 19,6 %) et le montant effectivement payé (TVA au taux de 5,5 %) notifié au prestataire redevable légal de l'impôt.

208. Le prestataire reste seul débiteur des compléments de taxes notamment lorsque celui-ci a soumis au taux réduit des équipements exclus du bénéfice de ce taux (cf. n° 81) ou n'est pas en mesure de communiquer au service des impôts, à la demande de ce dernier, l'attestation établie par le preneur. Dans ce dernier cas, il est rappelé que l'envoi d'une facture rectificative faisant apparaître le taux réduit au lieu du taux normal est toujours possible lorsque le client, de bonne foi, a omis de délivrer l'attestation au prestataire, ou s'est trompé dans sa rédaction et la communique au prestataire lors du paiement des travaux.

SECTION 2 :

Cas particulier des travaux sur parties communes

Les règles applicables aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs figurent aux n^{os} 44 et suivants.

Lorsque des informations erronées sur l'affectation des différents lots de l'immeuble sont communiquées au(x) prestataire(s), le partage de responsabilité entre, d'une part, le syndic ou l'administrateur de biens et, d'autre part, les copropriétaires, doit être effectué selon les principes suivants.

209. C'est le syndic ou l'administrateur de biens qui détermine sous sa propre responsabilité si l'immeuble est affecté à usage d'habitation pour au moins 50 %. Il doit être en mesure par tout moyen (par exemple : état descriptif de division, règlement de copropriété...) de justifier l'affectation des différents lots de l'immeuble.

Il peut être recherché en paiement du complément de taxe lorsque les informations qu'il a transmises au prestataire en vue de la facturation sont erronées.

210. En revanche, lorsque le syndic ou l'administrateur de biens établit l'attestation en fonction des informations qui lui ont été communiquées par les copropriétaires conformément aux n° 48 à 56, il ne peut être recherché en paiement du complément d'impôt que s'il n'a pas fidèlement reporté les informations communiquées par les copropriétaires.

Il est précisé qu'en cas de réponse erronée au syndic, le copropriétaire pourra être recherché en paiement du complément d'impôt.

TITRE 2 :

TAUX

211. Le taux applicable aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien est de 5,5% en France continentale et en Corse. Il est de 2,10 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

212. Les équipements mobiliers ou certains gros équipements figurant dans l'arrêté codifié à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI, relèvent en revanche du taux normal de la TVA, soit 19,6 % en France continentale et en Corse et 8,5 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

213. Cela étant, en Corse, lorsque la pose de ces équipements s'inscrit dans le cadre d'une opération répondant à la définition des travaux immobiliers, lesdits équipements bénéficient du taux de 8 % prévu à l'article 297-I-1-5° a du CGI (cf. DB 3 G 1112 n^{os} 2 à 8).

TITRE 3 :

ENTREE EN VIGUEUR

214. Les précisions apportées par la présente instruction sont applicables à compter de sa publication. Elles n'entraînent ni rappels, ni restitutions.

DB supprimée : 3 C 2169

BOI supprimés : BOI 3 C-2-01, BOI 8-A-1-04

Annexes

Annexe I Articles 257 et 279-0 bis du Code général des impôts et article L. 16 BA du Livre des procédures fiscales modifiés par l'article 88 de la loi de finances rectificative pour 2005 (extraits).

Annexe II, article 245 A, inséré par le décret en Conseil d'Etat n° 2006-1002 du 10 août 2006.

Annexe II Conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur les établissements d'hébergement.

Annexe III Conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur les logements de fonction.

Annexe IV Règles de ventilation des taux de TVA :

- en fonction de l'affectation du bien immobilier ;
- pour les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble compte tenu de l'affectation de chaque lot.

Annexe V Taux de TVA applicable aux matières premières, fournitures et équipements.

Annexe VI Taux de TVA applicable à divers types de travaux.

Annexe VII Exemples de calcul des proportions à faire figurer dans l'attestation.

Précision : les exemples mentionnés dans les annexes V et VI n'ont qu'un caractère indicatif, la diversité des matériaux et équipements utilisés, ainsi que des travaux réalisés, ne permettant pas l'exhaustivité.

Annexe I

Articles 257 et 279-0 bis du Code général des impôts et article L. 16 BA du Livre des procédures fiscales modifiés par l'article 88 de la loi de finances rectificative pour 2005 (extraits).

Article 245 A de l'annexe au Code Général des Impôts, inséré par le décret en Conseil d'Etat n° 2006-1002 du 10 août 2006.

Code général des impôts :

Article 257 (modifié par la Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, art. 88-I, loi de finances rectificative pour 2005, Journal Officiel du 31 décembre 2005)

Sont également soumis à la taxe sur la valeur ajoutée :

(...)

7° Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles.

Ces opérations sont imposables même lorsqu'elles revêtent un caractère civil.

1. Sont notamment visés :

(...)

c) Les livraisons à soi-même d'immeubles.

Constituent notamment des livraisons à soi-même d'immeubles les travaux portant sur des immeubles existants qui consistent en une surélévation, ou qui rendent à l'état neuf :

1° Soit la majorité des fondations ;

2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

4° Soit l'ensemble des éléments de second oeuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

(...)

Article 279-0 bis (modifié par la Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, art. 88-II, loi de finances rectificative pour 2005, Journal Officiel du 31 décembre 2005)

1. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs ou de l'installation sanitaire dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget.

2. Cette disposition est applicable aux travaux effectués sur des locaux existants à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, réalisés sur une période de deux ans au plus :

a) Qui concourent à la production d'un immeuble au sens des deuxième à sixième alinéas du c du 1 du 7° de l'article 257 ;

b) A l'issue desquels la surface de plancher hors oeuvre nette des locaux existants, majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 %.

2 bis. La disposition mentionnée au 1 n'est pas applicable aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

3. Le taux réduit prévu au 1 est applicable aux travaux facturés au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat de copropriétaires, au locataire, à l'occupant des locaux ou à leur représentant à condition que le preneur atteste que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et ne répondent pas aux conditions mentionnées au 2. Le prestataire est tenu de conserver cette attestation à l'appui de sa comptabilité.

Le preneur doit conserver copie de cette attestation, ainsi que les factures ou notes émises par les entreprises ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux.

Le preneur est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

Livre des procédures fiscales

Article L. 16 BA (inséré par la Loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005, art. 88-V, loi de finances rectificative pour 2005, Journal Officiel du 31 décembre 2005)

L'administration peut demander au preneur, dans les conditions définies à l'article L. 16 A, des justifications relatives aux travaux à raison desquels il a bénéficié du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée prévu à l'article 279-0 bis du code général des impôts.

Annexe II au Code général des impôts

Article 245 A (inséré par le Décret en Conseil d'Etat n° 2006-1002 du 10 août 2006, Journal Officiel du 11 août 2006)

I - Pour l'application du 4° du c du 1 du 7° de l'article 257 du code général des impôts, les éléments de second oeuvre à prendre en compte sont les suivants :

- a- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b- les huisseries extérieures ;
- c- les cloisons intérieures ;
- d- les installations sanitaires et de plomberie ;
- e- les installations électriques ;
- f- et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

II - La proportion prévue au 4° du c du 1 du 7° de l'article 257 du code général des impôts est fixée à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés au I.

Annexe II

Conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur les établissements d'hébergement

Précision liminaire :

Dans tous les cas visés le taux réduit n'est susceptible de s'appliquer que si les travaux sont liés à des établissements d'hébergement achevés depuis plus de deux ans et pour autant que les autres conditions d'application du taux réduit sont réunies.



Annexe III

Conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur les logements de fonction (cf n° 22 et 23)

Précision liminaire :

Dans tous les cas visés le taux réduit n'est susceptible de s'appliquer que si les travaux sont liés à des logements de fonction achevés depuis plus de deux ans et pour autant que les autres conditions d'application du taux réduit sont réunies.



Annexe IV

Règles de ventilation des taux de TVA

Tableau n° 1 : APPARTEMENT OU MAISON INDIVIDUELLE

Ventilation applicable en fonction de l'affectation du bien immobilier



Tableau n° 2 : PARTIES COMMUNES D'UN IMMEUBLE

Ventilation applicable aux travaux portant sur les parties communes d'un immeuble compte tenu de l'affectation de chaque lot



Annexe V

Taux de TVA applicable aux matières premières, fournitures et équipements

Précision liminaire :

DANS TOUS LES CAS VISÉS, LE TAUX RÉDUIT N'EST SUSCEPTIBLE DE S'APPLIQUER QUE SI LES TRAVAUX SONT LIÉS À DES LOCAUX D'HABITATION ACHÉVÉS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS ET POUR AUTANT QUE LES AUTRES CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX RÉDUIT SONT RÉUNIES.

1. Matières premières et fournitures mises en oeuvre pour la réalisation de travaux



2. Equipements de chauffage et de climatisation

Nota : Le taux réduit s'applique dans les conditions précisées ci-après et pour autant que les travaux relatifs aux éléments du système de chauffage ou installations sanitaires ne concourent pas à la production d'un immeuble en (voir n° 155 et suiv.).

Les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (microcentrales photovoltaïques, éoliennes, capteurs solaires...) suivent les règles applicables aux équipements de chauffage et de climatisation.



3. Equipements de cuisine, de salle de bains et de rangement



4. Systèmes d'ouverture et de fermeture des logements



5. Equipements de sécurité



6. Equipements électriques et d'éclairage, équipements de réception de télévision



Annexe VI

Taux de TVA applicable à divers types de travaux

Précision liminaire :

DANS TOUS LES CAS VISÉS, LE TAUX RÉDUIT N'EST SUSCEPTIBLE DE S'APPLIQUER QUE SI LES TRAVAUX SONT LIÉS À DES LOCAUX D'HABITATION ACHÉVÉS DEPUIS PLUS DE DEUX ANS ET POUR AUTANT QUE LES AUTRES CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX RÉDUIT SONT RÉUNIES.

1. Travaux extérieurs et assimilés (cours d'immeubles, terrasses, vérandas, espaces verts)

Nota : est considérée comme une **terrasse** l'ouvrage maçonné adossé à une habitation qui, en assurant la stabilisation du sol, permet l'utilisation de la surface maçonnée ainsi créée.

Ne constitue pas une terrasse (le régime applicable est celui des espaces verts) :

- une simple levée de terre formant plate-forme, même soutenue par de la maçonnerie ;
- un espace arboré, même s'il est surélevé par rapport au reste du jardin

- une zone non bâtie recouverte de matériaux qui peuvent être enlevés (pavés, dalles, cailloux, gravillons...).



2. Travaux sur réseaux



3. Opérations d'entretien, de désinfection et de dépannage



4. Travaux d'urgence



- 1 Sans qu'il y ait lieu de prendre en compte la configuration de l'immeuble, l'existence d'un règlement de copropriété, le nombre ou la qualité des propriétaires (personnes physiques ou morales).
- 2 Les péniches utilisées par les marinières, qui ne restent pas amarrées à un point fixe et ne sont d'ailleurs pas imposables à la taxe d'habitation, ne constituent pas des locaux éligibles.
- 3 Garage ou emplacement donné en location à un particulier indépendamment de toute mise à disposition d'un local d'habitation. Cette analyse vaut même si les recettes issues de la location sont inférieures au seuil de la franchise en base de TVA et ne sont pas effectivement imposées.
- 4 A titre de règle pratique, sont considérés comme entrant dans cette catégorie les établissements dont la durée moyenne de séjour est supérieure à un mois.
- 5 Les centres d'aide par le travail ou les ateliers protégés relèvent des règles prévues aux n^{os} 30 à 35 dans le cas (rare) où ils comporteraient des locaux d'hébergement sous la même entité juridique.
- 6 Cela étant, les bâtiments séparés hébergeant les familles d'enfants hospitalisés (type « maisons des parents ») sont éligibles.
- 7 Dans le cas, par exemple, de travaux portant sur les ascenseurs.
- 8 Les travaux afférents aux parties communes d'un immeuble collectif contenant pour partie des logements sociaux, qui ne peuvent pas bénéficier directement du taux réduit en application de l'article 279-0 bis du CGI, tel l'aménagement d'espaces verts dans les parties communes et qui sont répercutés au propriétaire d'un logement conventionné, peuvent bien entendu faire l'objet d'une LASM soumise au taux réduit de la taxe dans les conditions de droit commun (cf. BOI 8-A-7-99 et 8 A-1-04).
- 9 Par chaudière, il convient d'entendre l'ensemble des éléments constitutifs nécessaires au bon fonctionnement de l'appareil utilisé comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, tels que brûleur, échangeur, chambre de combustion, bloc d'allumage, injecteur, mécanisme de régulation.
- 10 Cabine, treuil, générateur, poulies et contrepoids, câbles, amortisseurs, boîtiers et armoires de commande, de contrôle et de contacteurs, portes palières et grilles de sécurité.
- 11 Est considérée comme une terrasse l'ouvrage maçonné adossé à une habitation qui, en assurant la stabilisation du sol, permet l'utilisation de la surface maçonnée ainsi créée. Ne constitue pas une terrasse (le régime applicable est celui des espaces verts) :
 - une simple levée de terre formant plate-forme, même soutenue par de la maçonnerie ;
 - un espace arboré, même s'il est surélevé par rapport au reste du jardin ;
 - une zone non bâtie recouverte de matériaux qui peuvent être enlevés (pavés, dalles, cailloux, gravillons, etc.).
- 12 En revanche, les travaux proprement dits de désamiantage et d'élimination des matériaux contenant du plomb peuvent bénéficier du taux réduit. Il en est de même des travaux de traitement préventif et curatif des bois et du détermitage. Cf. n° 141 et suiv.
- 13 Les autres opérations qui peuvent être prévues dans ce type de contrat (exemple : la livraison de combustible prévue dans le cadre du contrat de maintenance d'un système de chauffage) suivent leur régime propre. Par suite, en cas de contrat mixte, le prestataire devra, le cas échéant, préciser distinctement le montant des travaux d'entretien réalisés.
- 14 Il est rappelé à cet égard que pour apprécier l'éligibilité des travaux au taux réduit, il est indifférent que les travaux entrepris aient pour objet de prévenir un sinistre (surélévation contre le risque d'inondation, travaux exécutés d'office suite à arrêté de mise en péril) ou de remédier a posteriori aux conséquences d'un sinistre (catastrophe naturelle quelle qu'en soit l'intensité, incendie).
- 15 Le plancher s'entend de l'ouvrage qui constitue une plate-forme horizontale entre deux niveaux.
- 16 Y compris lorsque différents bâtiments rénovés sont situés sur une même parcelle.
- 17 Bien que des bâtiments soient immatriculés au cadastre sous des numéros différents, la nature des travaux s'apprécie au regard de l'ensemble de ces bâtiments réputés formés d'un seul immeuble dès lors qu'ils communiquent entre eux horizontalement et verticalement et disposent des mêmes issues sur la voie publique. Si des bâtiments sont situés sur plusieurs parcelles cadastrales et que les différentes parties d'un immeuble sont indissociables, il convient

d'apprécier l'ensemble immobilier (cass.com.10 janvier 1995, SCI Diffamode).

18 La SHOB correspond à la surface de plancher de chaque niveau d'une construction (y compris mezzanine, combles et sous-sols aménageables ou non, toitures-terrasses et les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons et loggias) calculée à partir du nu extérieur de la construction (c'est-à-dire épaisseur des murs, quelle que soit leur nature, comprise).

© Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie