

SOMMAIRE

- Quels sont les logements concernés ?
- Propriétaire, bailleur, locataire : qui peut prétendre aux taux minorés ?
- A quoi s'appliquent les taux réduits ?
- Quel taux de TVA pour quels travaux ?
- Comment bénéficier d'un taux minoré ?

22 rue Lafayette
31 000 TOULOUSE
Tél : 05 61 12 30 31
Fax : 05 61 12 16 74

8, rue de l'Hôtel de Ville
81000 ALBI
Tél. 05 63 38 73 04

babeau@jurisdefi.com

www.babeau-avocats.com

TVA ET TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS : FAISONS LE POINT

Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ?

Cet adage trouve une nouvelle application en matière de TVA.

Ainsi, en France métropolitaine, le taux normal de TVA est de 20%.

Mais pour certains travaux, le taux sera ramené à 10%, voire à 5,5%...!

Quels sont les logements concernés ?

Pour bénéficier des taux minorés de TVA (10 ou 5,5 %), les travaux doivent être réalisés dans un logement - maison ou appartement - résidence principale ou secondaire - occupé ou non - achevé depuis plus de deux ans.

Les dépendances usuelles du logement (garage, balcons, terrasses) bénéficient également des taux minorés.

Les dépendances à usage agricole (écuries, grange) ou hors norme (pigeonniers, chapelles...) sont par contre exclues du dispositif.

Les surfaces non bâties attenantes aux locaux d'habitation bénéficient par extension des taux minorés. Il en est ainsi des voies d'accès et murs de clôture.

Les équipements sportifs (courts de tennis, piscines) sont, eux, soumis au taux normal.

Pour les locaux mixtes (habitation et professionnel), si plus de 50% de la surface totale est affectée à l'habitation, tous les travaux ouvrant droit au dispositif seront éligibles aux taux de TVA minorés, quelle que soit la partie des locaux où ils sont réalisés.

Si moins de 50% de la surface totale est réservée à l'habitation, seuls les travaux effectués dans cette partie bénéficieront des taux minorés de TVA.

Propriétaire, bailleur, locataire : qui peut prétendre aux taux minorés ?

Peu importe la qualité de la personne faisant réaliser les travaux.

Qu'elle soit propriétaire, occupant à titre gratuit, usufruitier, bailleur ou locataire, elle peut prétendre au bénéfice des taux minorés.

A quoi s'appliquent les taux réduits ?

Les taux minorés s'appliquent aux dépenses de main d'œuvre, à l'achat des matières premières nécessaires à la réalisation des travaux et à la fourniture d'équipements.

Mais ces biens et services doivent être fournis et facturés par un entrepreneur.

Ainsi, si les matériaux sont achetés séparément par la personne faisant réaliser les travaux, seule la prestation de pose par l'entrepreneur bénéficiera du taux minoré.

Quel taux de TVA pour quels travaux ?

Taux réduit de 5,5%

Ce taux de TVA s'applique aux travaux de rénovation énergétique.

Il s'agit de la fourniture, la pose, l'installation, l'entretien des matériaux, appareils et équipements mentionnés spécifiquement à l'article 200 quater 1 du CGI.

Ces travaux doivent respecter des caractéristiques techniques et des critères de performance minimale prévus par le Code des Impôts, étant rappelé que ces critères sont régulièrement modifiés par la loi fiscale.

Il sera donc prudent de vérifier si les travaux réalisés sont bien visés par le code des impôts.

Les travaux induits par la rénovation énergétique du logement, dans la mesure où ils sont indispensables, situés dans la même pièce que les travaux de rénovation énergétique et facturés dans un délai maximal de 3 mois avant ou après la date de facturation des travaux principaux, bénéficient du taux réduit de 5,5%.

Taux intermédiaire de 10%

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien sont éligibles au taux de 10%.

La fourniture et la pose de certains équipements facturés par le même entrepreneur dans le cadre de la prestation des travaux visés ci-dessus relèvent également du taux de 10%.

Il en est ainsi des équipements sanitaires (baignoire...), du matériel de sécurité (alarme...), du mobilier de cuisine, de salle de bains et de rangement, lorsque le désassemblage est impossible sans détérioration.

En revanche, les équipements ménagers, même intégrés dans les meubles (four, plaques...) restent toujours assujettis au taux normal de 20%.

Les travaux de raccordement au réseau public (eau, gaz, électricité), les travaux d'assainissement individuel, de captage, de récupération des eaux pluviales, de terrassement, drainage et tranchées relèvent également du taux intermédiaire de 10%.

Taux normal de 20%

Tous les autres travaux entrepris dans des locaux d'habitation relèvent du taux normal.

Il en est également ainsi si le local est achevé depuis moins de 2 ans ou si les travaux excèdent la simple rénovation et aboutissent à produire un immeuble neuf.

Par exemple, des travaux qui augmentent la surface de plancher de plus de 10% ou qui remettent à l'état neuf plus de la moitié du gros œuvre ou plus des deux tiers des éléments du second œuvre (peinture, tapisserie, électricité, plomberie...) relèvent du taux de 20%.

Pour les gros équipements (par exemple, ascenseurs, systèmes de chauffage collectif, système de climatisation et pompe à chaleur air/air), c'est également le taux de 20% qui s'applique.

Bien sûr, les travaux réalisés dans les locaux professionnels relèvent toujours du taux de 20%.

Comment bénéficier d'un taux minoré ?

Pour avoir droit à la TVA "minorée", la personne faisant réaliser les travaux doit remettre à l'entrepreneur une attestation confirmant le respect des conditions requises (date d'achèvement de l'immeuble, affectation à usage d'habitation).

Des modèles d'attestation, simplifiée ou normale, sont disponibles sur le site www.lmpot.gouv.fr rubrique formulaires.

L'attestation et la facture de l'entreprise sont à conserver jusqu'à la fin de la cinquième année suivant la fin des travaux.

Mais attention, en cas d'erreur sur le taux de TVA par l'entrepreneur, le client est tenu solidairement au paiement du complément de TVA, si les mentions portées sur l'attestation se révèlent inexactes et ont eu pour conséquence l'application d'un taux de TVA minoré.

Vous avez dit compliqué ?...

Parlons en ensemble.