



Vous faites réaliser des travaux dans votre logement. Quel est le taux de TVA applicable ?



Cette fiche est un simple outil destiné à comprendre le taux de TVA applicable à vos travaux ; cependant, elle n'est pas exhaustive et ne peut pas prendre en compte toutes les situations. Pour des informations complémentaires, rapprochez-vous de votre centre des impôts ou consultez le site www.impots.gouv.fr, rubrique « documentation », notamment le Bulletin Officiel des Impôts, 3C-7-06 du 8 décembre 2006.

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, en dehors des travaux de construction ou de reconstruction, réalisés dans les locaux d'habitation de plus de deux ans bénéficient de la TVA au taux réduit de 5,5 %.

Locaux concernés

La TVA à 5,5 % s'applique aux locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ; toutefois, pour les locaux achevés depuis moins de 2 ans, les travaux d'urgence bénéficient de la TVA à taux réduit (plomberie en cas de fuite, serrurerie en cas d'effraction ou de perte de clés, toiture endommagée par des intempéries...),

Les locaux ainsi définis sont notamment :

- > les résidences principales et secondaires,
- > les logements occupés ou vacants,
- > les maisons individuelles comme les appartements situés en immeuble collectif,
- > les logements sociaux,
- > les établissements d'hébergement tels que maisons de retraite, maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes, maisons de convalescence, logements-foyers de jeunes travailleurs, résidences universitaires et autres établissements de même nature,
- > les locaux qui servent à la fois d'habitation et à usage professionnel dès lors que la moitié au moins de la superficie est affectée à l'habitation. En revanche, si plus de la moitié de la superficie est affectée à un usage professionnel, seuls les travaux réalisés dans les pièces d'habitation bénéficient du taux de TVA à 5,5 %.

La TVA à taux réduit va également s'appliquer aux travaux dans :

- > les parties communes des immeubles collectifs à usage exclusif d'habitation ou affectés majoritairement à l'habitation,
- > les dépendances directement liées à ces maisons et logements : terrasses, loggias, caves, greniers, garages privés...

Sommaire

Locaux concernés

Locaux exclus

Travaux et équipements concernés

Travaux et équipements relevant de la TVA à 19,6 %

Bénéficiaires

La TVA à 5,5 % jusqu'au 31 décembre 2010 ?

VERSION DE SEPTEMBRE 2007



Locaux exclus

Les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ne bénéficient pas de la TVA à 5,5 % :

- > locaux utilisés exclusivement pour une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou administrative,
- > bâtiments à usage agricole,
- > garages exploités à titre professionnel loués indépendamment de toute habitation, pour les travaux réalisés pour l'exploitant du garage,
- > dépendances particulières, notamment chapelle d'un château, pigeonnier.

De même, la TVA à taux réduit ne s'applique pas aux travaux affectant les

- > jardins et espaces verts,
- > installations sportives (piscines, tennis...)

Travaux et équipements concernés

■ Travaux concernés

La TVA à 5,5 % s'applique :

- > aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés par un professionnel,
- > à la totalité de la facture, c'est-à-dire à la main d'œuvre et aux matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation des travaux immobiliers, à l'exclusion de certains gros équipements et des équipements ménagers ou mobiliers ; dans le cas où le client fournit lui-même les équipements, seule la main d'œuvre facturée par l'entreprise qui réalise les travaux est à 5,5 %.

Attention : les travaux présentés ci-après ne sont donnés qu'à titre indicatif et sous réserve que l'ensemble des conditions d'application du taux réduit soient remplies. Pour plus d'informations, interrogez votre professionnel du bâtiment ou votre centre des impôts.

■ Equipements concernés

Exemples de matières premières et fournitures bénéficiant de la TVA à 5,5 % lorsqu'elles sont fournies par l'entreprise qui effectue les travaux

- > matériaux et produits utilisés pour l'exécution des travaux : béton, ciment, briques, plaques de plâtre, bois, laine de verre, plastiques alvéolaires, tuiles, ardoises...
- > revêtements de surface : carrelage, parquet, moquette, peinture, papier peint, tissu mural, moulures...
- > produits de traitement préventif ou curatif,
- > fournitures : joints, vis, boulons, tuyaux, fils électriques...

Exemples d'équipements bénéficiant de la TVA à 5,5 % lorsqu'ils sont fournis par l'entreprise qui effectue les travaux

- > **équipements de chauffage et de climatisation** : chaudières et équipements assimilés installés dans une maison ou un appartement pour un usage individuel, cheminées, radiateurs ou convecteurs fixes, poêles à bois et assimilés reliés par un tuyau fixe de branchement aux conduits ou canalisations, climatiseurs fixes, humidificateurs fixes, chauffe-eau, ballons d'eau chaude, unités centralisées d'aspiration...
- > **équipements de cuisine, de salle de bains, de rangement** : plans de travail et contours de lavabos, rangements divers incorporés au bâti et spécialement adaptés à leur emplacement ; équipements sanitaires : baignoires, bacs à douche, cabines de douche, pare-douches, lavabos, éviers, bidets, WC, robinets, mitigeurs, mélangeurs, poignées et flexibles de douches, chasses d'eau...
- > **systèmes d'ouverture et de fermeture du logement** : portes, portails ou barrières, fenêtres, vitres et baies vitrées, volets et persiennes, garde-corps et rambarde incorporés au bâti...
- > **équipements de sécurité** : détecteurs de gaz et de fumée, alarmes, interphones, visiophones et claviers codés de sécurité, paratonnerres et parafoudres, éclairages de sécurité fixes, miroirs de sécurité fixes, serrures et verrous, grilles ou barres de protection des ouvertures...
- > **équipements électriques et d'éclairage, équipements de réception de télévision** : tableaux électriques, prises, interrupteurs, variateurs de lumière, disjoncteurs, spots intégrés, antennes de télévision et systèmes de câblage ...



■ Travaux en extérieur au taux réduit de TVA

Terrasse, véranda, balcon, loggia

Les travaux sur les terrasses (ouvrages maçonnés attenants à l'habitation), vérandas, balcons, loggias d'une habitation de plus de deux ans, à l'exception de la construction ou reconstruction.

> Exemple : réfection du revêtement de la terrasse ; pose d'un muret de protection, travaux d'étanchéité d'une véranda ; remplacement des fermetures...

Allée d'accès principale à l'habitation

Les travaux sur l'allée privative permettant de se rendre du domaine public à l'habitation achevée depuis plus de deux ans.

> Exemple : revêtement de l'allée (enrobage, dallage, pavage), installation de bordures le long de l'allée principale, construction de marches sur une allée en pente...

Clôture

Les travaux sur la clôture, sauf haies vives, entourant une habitation de plus de deux ans.

> Exemple : édification d'un mur de clôture d'un terrain entourant une maison de plus de deux ans, pose d'un portail, réparation du mur de clôture ...

■ Travaux sur réseaux

Installations de captage d'eau

Les travaux permettant l'alimentation en eau du logement achevé depuis plus de deux ans.

> Exemple : creusement et raccordement d'un puits pour assurer l'alimentation en eau d'une habitation de plus de deux ans ; maintenance des installations de captage d'eau reliées à une telle habitation, installation de récupération des eaux pluviales permettant l'alimentation en eau d'une telle habitation ...

Travaux sur réseaux

Part privative des travaux de raccordement des habitations de plus de deux ans aux réseaux publics : électricité, gaz, assainissement, adductions d'eau.

Travaux sur système d'assainissement individuel pour des habitations de plus de deux ans.

Terrassement, drainage et creusement de tranchée pour des habitations de plus de deux ans.

> Exemple : pose de fosse septique, tranchées pour eaux usées ou pluviales ou pour citerne à gaz, creusement d'un fossé et pose de drains pour assainir un logement de plus de deux ans...

■ Prestations d'études

Les prestations d'études sont facturées à 19,6 %.

Toutefois, la TVA à 5,5 % va pouvoir s'appliquer aux prestations d'études préalables lorsqu'elles se rattachent à des travaux eux-mêmes éligibles au taux réduit dès lors que le même prestataire assure également la maîtrise d'œuvre ou la réalisation des travaux éligibles au taux réduit de TVA. Une facture rectificative avec un taux réduit sera alors établie.



Travaux et équipements relevant de la TVA à 19,6 %

■ Travaux relevant de la TVA à 19,6 %

La TVA à 5,5 % ne s'applique pas :

- > aux travaux sur des logements achevés depuis moins de deux ans sauf urgence,
- > aux travaux de construction de logements neufs,
- > aux travaux d'agrandissement, de surélévation, d'addition de construction (cependant une tolérance d'une augmentation de la surface au sol n'excédant pas 9m² est admise),
- > aux travaux qui, par leur ampleur, aboutissent à la production d'un immeuble neuf (voir ci-dessous),
- > aux travaux à l'issue desquels la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) des locaux existants est augmentée de plus de 10 % (voir ci-dessous),
- > aux travaux de démolition totale,
- > aux frais de mise en service après travaux de raccordement (frais d'ouverture, location de compteurs...) ni aux abonnements qui restent soumis au taux de TVA qui leur est propre,
- > aux opérations de réparation, d'installation, de mise en service d'appareils ménagers ou électroménagers ou autres équipements mobiliers,
- > aux travaux de nettoyage.

■ Travaux aboutissant à la production d'un immeuble neuf : TVA à 19,6 %

La TVA à 5,5 % ne s'applique pas aux travaux qui, par leur ampleur, sont considérés comme aboutissant à la production d'un immeuble neuf au sens du code général des impôts, c'est-à-dire aux travaux qui rendent à l'état neuf :

- > soit la majorité des fondations,
- > soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
- > soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement,
- > soit l'ensemble des éléments de second œuvre (6 lots) dans une proportion des 2/3 pour chacun d'entre eux.

Les travaux de cette nature sont appréciés sur une période maximale de deux ans, déterminée en fonction des dates de facturation des travaux.

Chacune de ces quatre composantes est considérée comme rendue à l'état neuf par remplacement, reprise en sous-œuvre 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.

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 le plus adapté au lot affecté par les travaux. Le maître de l'ouvrage a la faculté de retenir toute méthode dont il peut justifier la pertinence.

Réfection de la majorité des fondations

Si les travaux conduisent à refaire à neuf la majorité des fondations, il y a production d'un immeuble neuf : les travaux sont à 19,6 %.

Quels travaux vont porter sur les fondations ? Les travaux qui consistent à réparer, remplacer, renforcer et consolider les éléments de fondations existants (fondations superficielles ou profondes telles que semelles, longrines, radiers, pieux, ...).

Réfection de la majorité de la « structure porteuse »

Dès lors que les travaux refont à neuf la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble - la « structure porteuse » - il y a production d'un immeuble neuf : les travaux relèvent de la TVA à 19,6 %.

Ces éléments sont constitués d'éléments verticaux (murs porteurs intérieurs ou extérieurs ainsi que piliers, colonnes et poteaux porteurs), d'éléments horizontaux (planchers et toits-terrasses quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble), d'éléments obliques assurant le contreventement et des éléments de charpente quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble.

Quels travaux vont porter sur les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ? Les travaux de toute nature qui affectent un de ces éléments, à l'exclusion des travaux de simple revêtement de planchers porteurs ou de simple réfection des éléments de couverture.

Réfection de la majorité de la consistance des façades

Si les travaux conduisent à refaire à neuf la majorité de la consistance des façades hors ravalement, il y a production d'un immeuble neuf et les travaux sont à 19,6 %.

Quels travaux vont porter sur la consistance des façades ? Les travaux de pose et de dépose de la façade, c'est-à-dire des éléments verticaux externes participant à la mise hors d'eau de l'immeuble qui assurent un rôle d'habillage de l'immeuble sans être « porteur ».

Mais ne sont pas visés pour déterminer si l'immeuble est refait à neuf, les travaux de ravalement de la façade, d'étanchéité ou d'imperméabilisation (pose d'enduit/crépi ou autre).





Réfection de deux tiers de chacun des lots de second œuvre

Si les travaux conduisent à refaire à neuf l'ensemble des lots de second œuvre visés par un décret du 10 août 2006 dans une proportion au moins égale au deux tiers pour chacun d'entre eux, il y a production d'un immeuble neuf et tous les travaux sont à la TVA à 19,6 %.

Les lots de second œuvre concernés sont les suivants :

- > planchers non porteurs (au sens de résistance et rigidité de l'immeuble),
- > huisseries extérieures,
- > cloisons intérieures,
- > installations sanitaires et de plomberie,
- > installations électriques,
- > système de chauffage pour les opérations réalisées en métropole.

■ Travaux augmentant la SHON¹ des locaux existants de plus de 10 % : TVA à 19,6 %

La **SHON** est déterminée par application de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La SHON est calculée à partir de la surface hors œuvre brute d'une construction (SHOB – voir cette notion) de laquelle il convient, notamment, de déduire les surfaces hors œuvres des combles et sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée ou des surfaces affectées au stationnement des véhicules.

La **SHOB**² correspond à la surface de plancher de chaque niveau de construction (y compris mezzanine, combles et sous-sols aménageables ou non, toitures-terrasses et prolongements extérieurs tels que balcons et loggias) calculée à partir du nu extérieur de la construction (épaisseur des murs comprise).

Dès lors que les travaux vont augmenter de plus de 10 % la SHON des locaux existants, la TVA est à 19,6 % sur tous les travaux.

Les travaux de cette nature sont appréciés sur une période maximale de deux ans déterminée en fonction des dates de facturation des travaux.

Quelques particularités à la règle de calcul de la SHON sont prévues mais uniquement pour la détermination du taux de TVA applicable aux travaux :

- > La SHON des locaux existants est majorée, le cas échéant, des **surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles** (visés au R.112-2,d du code de l'urbanisme) pour déterminer si les travaux conduisent à une augmentation de plus de 10 %.
- > Lorsque les **combles ou greniers** constituent un volume déjà isolé par le plafond du niveau inférieur ou par un cloisonnement, leur surface est réputée déjà constituer de la SHON et les travaux d'aménagement de ces combles et greniers ne sont pas à prendre en considération pour déterminer si la surface a été augmentée de plus de 10 %. Cette dérogation est intéressante notamment pour les travaux affectant des combles non aménageables au sens de la SHON.

■ Travaux de construction de logements neufs : 19,6 %

Les travaux de construction sont dans tous les cas au taux normal de la TVA (19,6 %). Toutefois, si l'augmentation de la SHOB n'excède pas 9 m², le taux réduit s'applique.

- > Exemple de travaux non éligibles à la TVA à 5,5 % : surélévation d'une maison, construction d'un garage, construction d'une véranda de plus de 9 m² de surface au sol

■ Equipements restant soumis au taux normal de TVA à 19,6 %

La TVA à 5,5 % ne s'applique pas à la fourniture de certains gros équipements limitativement visés par l'article 30-00 A de l'annexe IV au Code général des impôts

- > certains équipements collectifs de chauffage : chaudières, cuves à fioul, citernes à gaz, pompes à chaleur,
- > certaines installations sanitaires : cabine hammam ou sauna prête à poser,
- > les ascenseurs (sauf les ascenseurs spécialement conçus pour les personnes handicapées).

La main d'œuvre afférente à la pose de ces équipements peut cependant être facturée avec une TVA à 5,5 % si les logements où ils sont installés ont plus de deux ans.



¹ Surface Hors Œuvre Nette

² Surface Hors Œuvre Brute



La TVA à 5,5 % ne s'applique pas non plus à la fourniture des équipements mobiliers, tels que

- > appareils ménagers ou électroménagers,
- > matériels de téléphonie et audiovisuels ainsi que les équipements de réception de télévision à caractère mobilier tels que tuners, démodulateurs, décodeurs...
- > appareils de chauffage mobiles (convecteurs mobiles), humidificateurs et déshumidificateurs mobiles, adoucisseurs d'eau mobiles, climatiseurs mobiles ...
- > équipements d'éclairage à caractère mobilier tels que lustres, lampes...
- > meubles divers

Bénéficiaires

■ Les personnes faisant réaliser les travaux

La TVA à 5,5 % s'applique à toutes les personnes qui font faire des travaux (le bricolage est donc clairement exclu) notamment : locataires, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicats de copropriétaires, agents immobiliers, assureurs qui interviennent en tant que représentants des propriétaires ou des locataires.

■ La remise d'une attestation

Pour bénéficier du taux réduit sur la facture des travaux qu'il engage, le client doit remettre à l'entreprise une attestation, datée et signée par lui

Les attestations, assorties de notices, devant être utilisées sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr :

- > Un modèle à utiliser lorsque les travaux touchent au gros œuvre et/ ou aux six éléments de second œuvre ;
- > Un modèle dit simplifié à utiliser pour les autres travaux.

Ces attestations sont à remettre impérativement aux entreprises avant la facturation pour pouvoir bénéficier du taux réduit.

Tout client est tenu de conserver son exemplaire d'attestation, avec l'ensemble des factures relatives aux travaux, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur facturation.

Les mentions portées sur l'attestation engagent le client : si elles s'avèrent inexactes de son fait et ont eu pour conséquence une application erronée du taux réduit, le paiement du complément de TVA pourra lui être réclamé.

La TVA à 5,5 % jusqu'au 31 décembre 2010 ?

La TVA à 5,5 % sur les travaux dans le logement est une mesure applicable jusqu'au 31 décembre 2010. Sa reconduction après cette date sera examinée par les institutions européennes et la CAPEB soutient la pérennisation de cette mesure.

