



TVA SUR LES TRAVAUX IMMOBILIERS

Les travaux réalisés dans un immeuble peuvent être soumis à des taux différents, en fonction de la nature des travaux.

➤ Travaux de rénovation éligibles au taux de 10 % ou 5,5 %

- **Locaux concernés**

Les travaux de rénovation réalisés dans un logement ancien bénéficient de taux de TVA réduits sous certaines conditions. La TVA au taux réduit de 5,5 % ou au taux intermédiaire de 10 % est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, autres que les travaux d'amélioration de la qualité énergétique.

Les locaux doivent être :

- achevés depuis plus de 2 ans au début des travaux
- affectés à l'habitation, que ce soit une résidence principale ou secondaire (des locaux auparavant affectés à un autre usage et transformés en locaux d'habitation à l'issue des travaux sont également concernés)

Si le logement ne remplit pas ces conditions, les travaux sont soumis au taux normal de 20 %.

Il peut s'agir des logements suivants :

- maison individuelle ;
- logement situé dans un immeuble collectif (immeuble comprenant au moins 2 locaux, dont l'un au moins est à usage d'habitation, et dont les charges sont réparties entre au moins 2 utilisateurs), que ce soit pour les parties privatives ou les parties communes
- habitations légères (mobile-homes), péniches aménagées pour l'habitation et amarrées à un point fixe, dès lors qu'elles sont imposées à la taxe d'habitation ;
- dépendance usuelle d'un local d'habitation, même non contiguë à l'habitation (cave, grenier, garage, loggia, terrasse, cour d'immeuble, etc.) ;
- établissement d'hébergement collectif de personnes physiques : établissement touristique exonéré de TVA (chambre d'hôtes, gîte rural, résidence de tourisme, colonie ou centre de vacances), établissement à caractère social dont l'objet principal est l'hébergement (résidence universitaire ou étudiante, logement-foyer de jeunes travailleurs, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes ou âgées, maison de convalescence, établissement psychiatrique, foyer d'hébergement



d'enfants, adolescents ou adultes, handicapés ou confrontés à des problèmes sociaux, orphelinat...);

- logement de fonction : local d'habitation qu'un employeur public ou privé met à la disposition gratuite ou payante d'une personne salariée ou ayant un lien de subordination en raison des obligations découlant de la fonction exercée et notamment de la nécessité de résider à proximité du lieu d'exercice de cette fonction (par exemple, logement de gardien d'entreprise ou d'un mandataire social).

Le client des travaux peut être :

- propriétaire bailleur (qui propose un logement à la location) ;
- propriétaire occupant ;
- syndicat de copropriétaires, qui gère les travaux pour la copropriété ;
- société civile immobilière, qui gère les locaux ;
- locataire ou simple occupant à titre gratuit.

Une agence immobilière qui fait procéder à des travaux sur une habitation qu'elle met en location peut bénéficier du taux réduit ou intermédiaire. Un marchand de biens qui destine ces locaux à la revente peut également en bénéficier.

• Travaux concernés

Taux	Travaux	Descriptif
10 %	Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien	
5,5 %	Travaux de rénovation ou d'amélioration énergétique	Pose, installation et entretien de matériaux et équipements d'économie d'énergie, respectant des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales : chaudière à condensation, pompe à chaleur autres que air/air, isolation thermique, appareil de régulation de chauffage ou de production d'énergie renouvelable, etc.
	Travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique	Déplacement de radiateurs ou dépose de sols En sont exclus les autres travaux de rénovation ou d'ordre esthétique (habillage d'un insert, pose de papier peint, etc.)



Seuls les travaux et équipements facturés par une entreprise sont concernés. Les équipements achetés directement par le particulier pour les faire installer par une entreprise sont soumis au taux normal de 20 %. Dans ce cas, seule la prestation de pose bénéficie du taux intermédiaire ou réduit.



- **Travaux concernés**

La TVA au taux intermédiaire ou réduit ne peut pas être appliquée aux travaux ou achats suivants :

- travaux de rénovation effectués dans les locaux à usage autre que d'habitation, par exemple locaux à usage professionnel, bureaux, bâtiments à usage agricole (grange, écurie, serre...), hébergement touristique commercial (hôtel) ;
- travaux d'aménagement, de nettoyage et d'entretien des espaces verts (prestation de paysagiste notamment) ;
- surélévation du bâtiment ou addition de construction.

- **Attestation obligatoire**

Le client doit attester de l'application du taux intermédiaire ou réduit aux travaux effectués par l'entreprise.

Pour toute question sur le taux de TVA applicable aux travaux immobiliers, n'hésitez pas à contacter votre expert-comptable pour un diagnostic approfondi de votre situation personnelle.