

Evolution de la TVA à 5.5% *Pourquoi de nouvelles attestations ?*

L'incertitude planant autour de la définition de l'immeuble neuf s'est traduit par de nombreux redressements fiscaux sur l'application de la TVA.

Le Décret du 10 août 2006 a précisé les règles à respecter en matière de TVA.

Nous sommes en présence d'un immeuble neuf si les travaux portent :

- ▶ Soit sur la majorité des fondations (>50%)
- ▶ soit sur la majorité des structures porteuses (>50%)
- ▶ soit sur la majorité de la consistance des façades, hors ravalement (>50%)

- ▶ Soit sur l'ensemble des 6 lots du second œuvre pour plus des **2/3 pour chacun d'eux** (planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons intérieures, installations sanitaires et plomberie, installations électriques, systèmes de chauffage).
Attention : pour le second œuvre il faut **cumuler les 6 lots** pour que la TVA à 5.5% ne s'applique pas.

- ▶ La TVA ne s'applique pas également si les travaux augmentent la surface de plancher (SHON) des locaux de plus de 10% (rajouter les bâtiments agricoles le cas échéant).

La loi ne prévoit que les travaux réalisés s'apprécient sur une période de 2 ans : dans le cas où avant votre intervention 5 des 6 lots ont été modifiés au delà des 2/3, il faudra que votre intervention sur le 6 ème lot ne dépasse pas la proportion des 2/3 pour pouvoir appliquer la TVA à taux réduit (dans la période des deux ans bien entendu).

Les attestations sont maintenant au nombre de deux :

- ▶ L'Attestation simplifiée : travaux n'affectant, sur une période de deux ans, aucun des éléments de gros œuvre et pas plus de cinq des six lots de second œuvre

Pour les travaux courants, les règles n'ont pas changé : vous pouvez les trouver [ici](http://www.impots.gouv.fr) www.impots.gouv.fr

La TVA à 5,5% : pour qui ? *Les personnes ou organismes concernés*

La TVA à 5,5% concerne toutes les personnes qui font faire des travaux (le bricolage est donc clairement exclu).

Il peut s'agir des :

- locataires
- propriétaires occupants
- propriétaires bailleurs
- syndicats de copropriétaires

Pour les bailleurs sociaux opérant dans le cadre d'une convention A.P.L. : Les travaux facturés par l'entreprise restent aux taux normal de TVA mais ensuite, le bailleur social effectue une livraison à lui-même qui relève du taux réduit.

Pour toutes les catégories de bénéficiaires :

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

- ▶ L'immeuble est achevé depuis plus de deux ans
- ▶ celui-ci est affecté à un usage d'habitation

[Votre artisan tient à votre disposition des modèles d'attestation](#)

Les locaux, travaux et équipements concernés TVA à 5,5%

La TVA à 5.5 % s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien (y compris contrats de maintenance et d'entretien) réalisés par les artisans et les entreprises du bâtiment.

Travaux et équipements

La TVA à 5,5% s'applique 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, à l'exclusion des gros équipements (qui seront, eux, couverts par un crédit d'impôt) et des équipements ménagers ou mobiliers.

- 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, tuiles ou ardoises, peinture...
- revêtements de surface : carrelage, parquet, moquette, papiers peints ou tissus...
- produits de traitement préventif ou curatif
- pièces de faible valeur dont l'utilisation est nécessaire pour effectuer les travaux de pose, de raccordement : joints, vis ou boulons, tuyaux, fils électriques ou téléphoniques...

- Équipements bénéficiant de la TVA à 5.5 % lorsqu'ils sont fournis par l'entreprise qui effectue les travaux :

- les équipements sanitaires (baignoires, bacs à douche, cabines de douche, pare-douches, lavabos, éviers, bidets, w.c., robinets, mitigeurs, mélangeurs, poignées et flexibles de douches, chasse d'eau...)
- les appareils de chauffage, de production d'eau chaude, de climatisation ou de ventilation fixes
- les équipements de production d'énergies renouvelables à usage domestique (éoliennes, capteurs solaires...)
- les systèmes d'ouverture du logement (portes, fenêtres, portails, clôtures, volets, persiennes...)
- les équipements de sécurité (détecteurs de fumée, système de sécurité incendie, serrures, verrous, alarmes, grilles...)
- les équipements électriques
- les équipements divers (escaliers, antennes de télévision et câblage, auvents, marquises, avancées de toitures, gouttières, siphons, grilles de sol, caniveaux, cheminées (habillage, conduits, hottes), boîtes aux lettres)

Exemples de travaux éligibles à la TVA à 5.5 % :

- *les travaux d'amélioration :*
Ex : réalisation de l'isolation thermique et acoustique d'un logement
- *les travaux de transformation :*
Ex : aménagement d'un grenier en chambre d'enfant
- *les travaux de gros entretien :*
Ex : ravalement, réfection d'une toiture
- *les travaux de petit entretien :*
Ex : changement de moquette, pose de papier peint, travaux de peinture

Les locaux concernés

La TVA à 5.5 % s'applique :

- aux locaux à usage d'habitation, à l'exception de la construction neuve (locaux achevés depuis moins de deux ans). Toutefois, pour les locaux achevés depuis moins de deux ans, les petits travaux d'urgence bénéficieront de la TVA à taux réduit (plomberie en cas de fuite, serrurerie en cas d'effraction ou de pertes de clés,...)
- aux résidences principales et secondaires
- aux locaux occupés ou vacants
- aux logements individuels et collectifs
- aux maisons de retraite destinées à l'hébergement des personnes âgées, aux maisons d'accueil pour personnes handicapées, aux foyers de jeunes travailleurs et autres établissements de même nature

- aux 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. La TVA à 5.5 % s'applique à l'ensemble des travaux portant sur l'ensemble de la superficie. 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 %.
- à la part des parties communes des immeubles collectifs se rapportant aux locaux à usage exclusif d'habitation ou affectés majoritairement à l'habitation
- aux travaux de transformation en logement des locaux précédemment non utilisés en habitation (ex. transformation d'un cabinet d'architecte en appartement)
- aux dépendances directement liées à ces maisons de logements : travaux sur balcons, terrasses, loggias, caves, greniers, débarras, garages privés...

La TVA à 5.5 % s'applique aussi sur les :

- revêtements de voie ou de chemins privés,
- construction et réfection d'un mur de clôture, pose d'une grille,...
- travaux de raccordement aux réseaux publics

Les locaux, travaux et équipements exclus TVA 5,5 %

La TVA à 5.5 % ne s'applique pas à certains travaux ou pour certains locaux.

Travaux exclus

- travaux de construction de logements neufs
- travaux sur des logements achevés depuis moins de deux ans
- travaux de reconstruction
- travaux d'agrandissement, de surélévation, d'addition de construction.

Exemples de travaux non éligibles à la TVA à 5.5 % :

- *surélévation d'une maison*
- *construction d'un garage*
- *construction d'une terrasse*
- *construction d'une véranda*

Locaux exclus

- les locaux utilisés exclusivement pour une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou administrative
- s'agissant des garages, la TVA à 5.5 % ne s'applique pas lorsque les travaux sont à la charge d'une personne qui exploite à titre professionnel ces emplacements
- s'agissant des travaux de raccordements, les frais de mise en service (frais d'ouverture, location de compteurs...) et les abonnements restent soumis aux taux de TVA qui leur est propre
- les espaces verts
- les travaux portant sur les installations sportives telles que piscines, tennis...
- les travaux de nettoyage

Votre artisan se tient à votre disposition pour les renseignements complémentaires.

Vous pouvez aussi les trouver [ici](#).

www.impots.gouv.fr