

Annexe 1 :

Les travaux de remise à neuf

Certaines opérations de «rénovation lourde» dans un immeuble d'habitation de plus de 2 ans, peuvent par leur ampleur, leur nature, leur volume... **concourir à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf...** Ces travaux de rénovation, qui rendent à l'état neuf, sont soumis au **taux normal de TVA de 20%**.

↪ **Sur un même chantier de rénovation, il y a production d'un immeuble neuf dans les cas suivants :**

➤ **Concernant le gros œuvre :**

Les travaux consistent en une **surélévation** du bâtiment ou **rendent à l'état neuf** (par remplacement, reprise construction nouvelle...) **la majorité (+ de 50%) :**

1. **Soit des fondations** : éléments qui composent le socle et l'assise stable d'une construction en répartissant sa charge sur le sol (*semelles, longrines, radiers, puits, pieux...*)
2. **Soit des éléments qui assurent la résistance et la rigidité de l'ouvrage** (hors fondations) et qui sont composés :
 - **des éléments verticaux** : murs porteurs intérieurs (murs de refonds) ou extérieurs (murs – pignons), piliers, colonnes ou poteaux lorsqu'ils sont porteurs
 - **des éléments horizontaux** : planchers en béton, planchers en bois, toits terrasses quand ils contribuent à la stabilité de l'ouvrage
 - **des éléments obliques** assurant le contreventement tels que les éventuels contreforts
 - **des éléments de charpente** quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble.
3. **Soit de la consistance des façades** : éléments verticaux externes qui participent à la mise hors d'eau de l'immeuble (*murs, murs rideaux, murs panneaux*) et qui n'assurent qu'un rôle d'habillage de l'immeuble sans en déterminer la résistance ou la rigidité. **Attention** : ne sont visés que la pose et dépose des façades Les travaux de ravalement et de nettoyage, d'étanchéité et d'imperméabilisation restent à 10% (*voir dans le Guide*).
Et / Ou,

➤ **Concernant le second œuvre :**

4 – Les travaux rendent à l'état neuf au moins les **2/3** de chacun des **6** éléments suivants :

1. **les planchers non porteurs** : ceux n'assurant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage.
2. **les huisseries extérieures** : éléments dormants ou ouvrants assurant la mise hors d'air du bâtiment tels que les portes, fenêtres, vitrages, baies vitrées, fenêtres de toit, portes de garage, verrières
3. **les cloisons intérieures** : les cloisons distributives fixes ou amovibles
4. **les installations sanitaires et de plomberie** : équipements sanitaires, robinetterie, canalisations, équipements de production d'eau chaude
5. **les installations électriques** : Toutes les composantes du circuit électrique ainsi que les équipements de production d'énergie électrique dont les installations photovoltaïques
6. **le système de chauffage** : Eléments intégrés à l'immeuble permettant de produire, transporter, diffuser ou réguler la chaleur

Attention : Si un seul des 6 lots n'est pas refait à neuf pour les 2/3, ou si un seul des 6 lots n'existe pas sur le chantier, avant ou après les travaux de rénovation, c'est la TVA à 10% qui s'applique. *Exemple* : dans une maison, les planchers non-porteurs sont inexistants car il n'y a pas d'étage. En revanche les 5 autres lots sont refaits entièrement à neuf. C'est la TVA à 10% qui s'appliquera car un lot (les planchers non porteurs) n'est pas touché pour au moins les 2/3.