




**TVA AU TAUX REDUIT -
TRAVAUX D'ENTRETIEN,
AMELIORATION :
QUELS SONT LES LOCAUX
CONCERNES ?**

Visio-conférence PJS - 16 mars 2023



La TVA est au taux réduit de 10 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien ou de 5,5% sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (« prestations de rénovation énergétique ») portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans.

Quels sont les locaux dans lesquels les travaux peuvent bénéficier d'un taux réduit de la TVA ?

Sur l'ancienneté de deux ans

Décompte du délai d'achèvement de deux ans



- **Point de départ du délai de deux ans** : la date où un immeuble ou une fraction d'immeuble est considéré achevé (Attestation d'achèvement ou conditions d'habitabilité réunies)
- **Point d'arrivée du délai de deux ans** : au plus tard à la date de début d'exécution des travaux
- Travaux portant sur les *équipements communs des lotissements* : le délai de deux ans est décompté à partir de la date d'achèvement de la première construction habitable du lotissement (hors maison témoin éventuelle)



Ancienneté des locaux et travaux d'urgence

Le taux réduit de 10% est applicable aux travaux d'urgence sans condition d'ancienneté des locaux

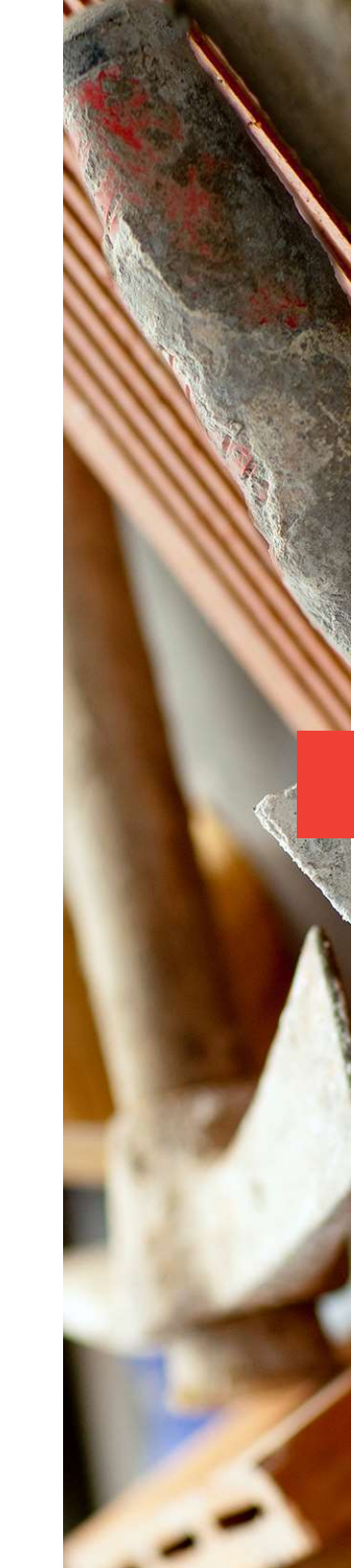
- **Les travaux d'urgence sont ceux nécessaires pour maintenir ou rendre au logement une habitabilité normale**
 - remplacement d'une porte ou d'une baie vitrée suite à accident ou effraction ;
 - travaux de serrurerie en cas d'effraction et de perte de clés ;
 - réfection d'une toiture ou d'une façade suite à sinistre naturel ;
 - travaux de plomberie en cas de fuite ;
 - assèchement de locaux suite à dégâts des eaux ;
 - élimination de la suie et de dépôts corrosifs de bâtiments à usage d'habitation contaminés par un incendie ;
 - remise en état de murs de clôture ou de portails, ...



Ancienneté des locaux et travaux d'urgence

Ne sont pas des travaux d'urgence

- Les travaux qui en sont par nature exclus, tels que les travaux de construction ou de reconstruction de logements affectés par un sinistre, quelle que soit l'importance de ce dernier
- Les travaux d'entretien, qui doivent être effectués à des intervalles plus ou moins réguliers, *sauf* s'ils doivent intervenir suite à une grave intempérie, une chute de cheminée ou tout autre événement imprévisible



Ancienneté de 2
ans, décomptée :
de la date
d'achèvement des
locaux

jusqu'à la date de
début des travaux

Pas d'ancienneté
exigée pour les
travaux d'urgence

En résumé



Notion de locaux à usage d'habitation

- les maisons individuelles
- les logements situés dans des immeubles collectifs (au moins deux locaux, dont au moins un à usage d'habitation) (*appartement*)
- certains établissements affectés à titre principal ou accessoire à l'hébergement collectif de personnes physiques
- les logements de fonction
- Et les dépendances usuelles

Tous locaux destinés à l'hébergement individuel ou collectif de personnes physiques,

- locaux nus ou meublés (*sauf exploitation à titre commercial*)
- habitations principales ou secondaires
- locaux occupés ou vacants



Locaux affectés totalement à l'habitation - Locaux privatifs

- **Maisons – Appartements**

- Dès lors que l'ensemble des pièces de la maison individuelle ou du logement situé dans l'immeuble collectif est à usage d'habitation, le taux réduit s'applique à la totalité des travaux portant sur ces locaux, ainsi qu'à leurs dépendances usuelles.

- **Locaux d'habitation atypiques :**

- certains locaux utilisés à titre habituel en vue de l'habitation et imposés à la taxe d'habitation
 - habitations légères, mobil homes incorporées au sol et non aisément démontables et déplaçables
 - péniches utilisées en un point fixe



Etablissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement de personnes physiques

- les établissements à vocation touristique lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation à titre commercial et sont exonérés de TVA pour l'hébergement (article 261, 4°, du CGI)
- Exemples : chambres d'hôtes, gîtes ruraux, résidences de tourisme, colonies ou centres de vacances
- *Mais les travaux dans les établissements à caractère touristique soumis à la TVA relèvent du taux normal (voir hôtels)*



Etablissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement de personnes physiques

- **Etablissements à caractère social ou médico-social**, indépendamment du caractère taxable ou non taxable de leur activité, lorsque la durée moyenne de séjour des personnes permet de considérer que l'activité d'hébergement constitue l'objet prépondérant de ces établissements : *durée moyenne de séjour supérieure à un mois*.
- Même lorsqu'ils comportent une unité de soins ou sont rattachés à un hôpital, dès lors que l'assistance médicale qu'ils fournissent, constitue l'accessoire indispensable de l'activité d'hébergement de personnes âgées ou malades et ayant perdu leur autonomie.
- Assurant un accueil de jour et de nuit
- Pour les établissements proposant seulement un accueil diurne (ex. les crèches) : taux normal pour les travaux



Etablissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement de personnes physiques

▪ Exemples

- Résidences universitaires ou étudiantes et logements-foyers de jeunes travailleurs ;
- Etablissements d'hébergement des personnes âgées : maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes (Mapad), maison d'accueil rurale de personnes âgées (Marpa) ;
- Unités de moyen ou long séjour, maisons de convalescence, établissements psychiatriques, établissements de soins de suite, de réadaptation et de rééducation ;
- Foyers d'hébergement d'enfants, adolescents ou adultes, handicapés ou confrontés à des problèmes sociaux (y compris les orphelinats) ;
- Etablissements à caractère sanitaire (maisons d'accueil spécialisées, maisons d'enfants à caractère sanitaire, pouponnières à caractère sanitaire, etc.) ;
- Etablissements à caractère médico-social (maisons d'enfants à caractère social ou foyer de l'aide sociale à l'enfance, centres d'hébergement et de réadaptation sociale, foyers de vie pour adultes handicapés, etc.) ;
- Maisons des parents rattachées à un hôpital



Etablissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement de personnes physiques

- Le taux réduit s'applique à la totalité des travaux, autres que les travaux exclus par principe de ce taux
- Les travaux portant sur les parties communes à ces structures et à d'autres structures non visées dans cette catégorie relèvent du taux normal 20% :
 - Exemple : les travaux de réfection de la toiture d'un bâtiment d'hôpital comportant à la fois une unité de long séjour ET des services de médecine ou de chirurgie devront en totalité être soumis au taux normal.
- *installations et équipements médicaux ou matériels de soins spécifiques demeurent au taux normal sauf taux réduit par texte spécifique.*



Locaux à usage exclusif
d'habitation :

Locaux privatifs (maison
individuelle/appartement
en immeuble collectif)

Etablissements
d'hébergement
(hébergement ne
relevant pas de la TVA/
accueil en moyenne d'un
mois pour les
hébergements médicaux-
socio/accueil de jour et
de nuit)

En résumé



Logements de fonction

- Locaux d'habitation qu'un employeur met à la disposition d'une personne salariée ou ayant un lien de subordination avec lui à raison des obligations découlant de la fonction exercée et notamment de la nécessité de résider sur le lieu ou à proximité du lieu d'exercice de cette fonction
 - *Logement de gardien d'entreprise*
 - *Logement d'un mandataire social*

Logements de fonction

Logements de fonction dans un immeuble indépendant du bâtiment administratif ou professionnel

- Part des locaux affectée exclusivement à l'habitation au moins égale à 50 % de sa superficie totale :
- Taux réduit sur l'ensemble des travaux portant sur l'immeuble, y compris sur les travaux portant sur la part des locaux affectés, le cas échéant, à des missions liées à l'activité administrative ou professionnelle (réception du public, missions de représentation, etc.)

Logements de fonction faisant partie d'un bâtiment administratif ou professionnel

1. Part des locaux affectée exclusivement à l'habitation au moins égale à 50 % de sa superficie totale :
 - Taux réduit sur l'ensemble des travaux portant sur l'immeuble même si une partie des travaux porte sur des locaux affectés à l'activité administrative ou professionnelle.
2. Part des locaux affectée exclusivement à l'habitation inférieure à 50 % de sa superficie totale :
 - Taux réduit sur les seules pièces du local affectées exclusivement à l'habitation
 - Taux normal, dans tous les cas, sur les travaux portant uniquement sur la partie administrative ou professionnelle.



Locaux affectés partiellement à l'habitation - Locaux privatifs

- Locaux affectés pour partie à un usage d'habitation et pour partie à un usage professionnel, commercial, industriel ou administratif en maison individuelle ou dans un logement situé dans un immeuble collectif
 - Ex. *maison individuelle*, un étage et rez-de-chaussée, donnant accès aux locaux d'habitation, à usage commercial
 - Ex. *appartement d'un immeuble collectif*, avec des pièces affectées à l'exercice d'une profession libérale
- Locaux principalement affectés à un usage d'habitation (au moins 50 % de la surface totale) : Taux réduit à l'ensemble des travaux
- Locaux affectés pour plus de 50 % à un usage autre que l'habitation : taux réduit applicable aux travaux réalisés dans les pièces du local affectées exclusivement à l'habitation
- La proportion de 50 % doit être appréciée indépendamment de la surface des éventuelles dépendances.

| Type d'affectation | Type de local (maison ou appartement) | | |
|---|---|---|---|
| | Pièces à usage d'habitation (ex. : chambre) | Pièces à usage professionnel (ex. : bureau) | Parties communes privatives (ex. : toiture) |
| Locaux affectés totalement à l'habitation | Taux réduit | | Taux réduit |
| Locaux affectés à l'habitation pour au moins 50 % de la superficie | Taux réduit | Taux réduit | Taux réduit |
| Locaux affectés à l'habitation pour moins de 50 % de la superficie | Taux réduit | Taux normal | Taux normal |
| Locaux exclusivement affectés à un usage professionnel | | Taux normal | Taux normal |



Locaux affectés partiellement à l'habitation - Etablissement ayant pour activité accessoire l'hébergement

- Etablissements dont l'objet principal est une activité autre que l'hébergement, mais qui assurent toutefois, de manière permanente, l'hébergement de tout ou partie des personnes qu'ils accueillent
- Etablissements scolaires avec internats et établissements d'éducation spéciale ;
- Etablissements pénitentiaires ou relevant de la protection judiciaire de la jeunesse ;
- Etablissements des congrégations religieuses ;
- Casernes.



Locaux affectés partiellement à l'habitation : établissement ayant pour activité accessoire l'hébergement

- **Principe** : taux normal de la TVA

- **Dérogation** : taux réduit pour les travaux afférents :
 - aux **locaux affectés à l'hébergement** (les chambres, dortoirs, cellules et sanitaires) ;
 - aux **pièces affectées à titre principal à l'usage des personnes hébergées**:
 - ✓ cuisines, cantines, réfectoires,
 - ✓ salles de repos à l'exclusion des équipements sportifs
 - **Etablissements avec accueil de jour et un hébergement durable** (*exemple : établissement scolaire pourvu d'un internat*) : taux réduit pour travaux dans les cuisines, cantines et réfectoires dès lors que les repas sont servis à plus de 50 % aux personnes hébergées.

- Taux normal pour les travaux des locaux non affectés à l'hébergement (locaux pour les activités administrative, commerciale ou agricole, salles de classe, lieux de culte, etc.)

- Taux normal pour les travaux afférents aux parties communes ou équipements communs



Locaux affectés
partiellement à
l'hébergement,
vérifier :

Locaux privés
(maison/appartem
ent): surface
affectée à
l'habitation $\geq 50\%$?

Etablissements
autres activité :
pièces affectées à
l'hébergement ?

En résumé



Dépendances usuelles

- Dépendances usuelles : tout local ou terrain à caractère ordinaire ; même non contiguës à une habitation ; considérées comme lui étant rattachées en raison de sa proximité, de son aménagement, de sa destination, ou de son usage effectif
- Exemples : caves, greniers, garages, loggias, terrasses, cours d'immeubles, etc.

- Ne sont pas des dépendances usuelles :
 - les dépendances particulières de bâtiments hors normes tels que les châteaux (exemples : chapelle, pigeonnier) ;
 - les bâtiments à usage agricole (exemples : écuries, granges, serres).

- Qualifier la dépendance en fonction de son usage effectif :
 - Exemple : les travaux sur une ancienne grange, utilisée comme garage, peuvent bénéficier du taux réduit.

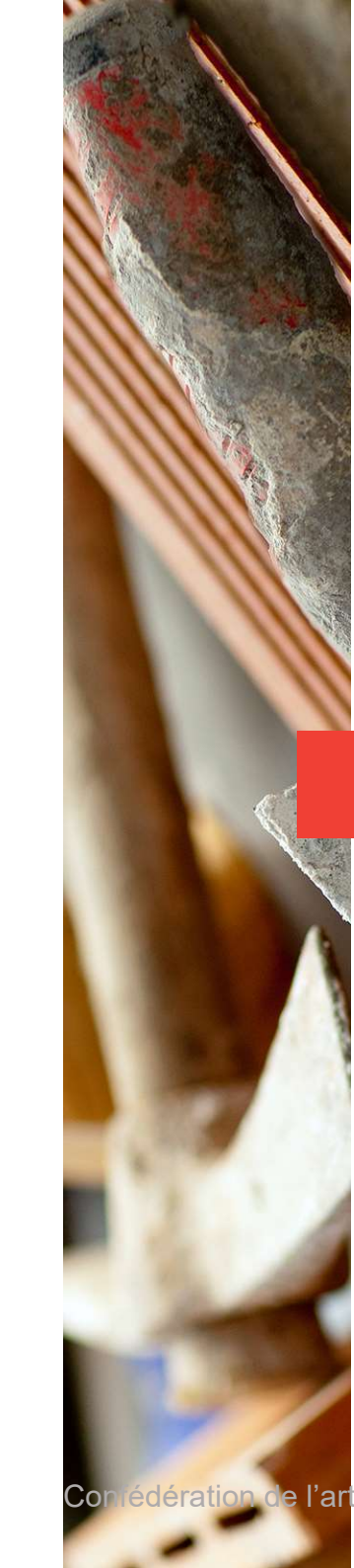


Garages ou emplacements de stationnement faisant l'objet d'une exploitation professionnelle

- Garage ou emplacement donné en location à un particulier indépendamment de toute mise à disposition d'un local d'habitation :
 - Travaux à la charge de l'exploitant : taux normal de la TVA

- Garages ou emplacements pris en location, lorsque celle-ci est comprise dans un bail afférent à un logement :
 - Taux réduit de la TVA

- Garage non attenant à une habitation et utilisé à titre privatif comme accessoire du logement :
 - Taux réduit pour les travaux que le locataire fait réaliser lui-même, à ses frais



Dépendances
usuelles : caves,
balcon, terrasses,
garages,...

Selon l'usage effectif

Pas les dépendances
hors normes (non
usuelles)

Garage donné en
location seule:
travaux commandés
par l'exploitant au
taux normal de la
TVA


En résumé



Pergolas et abris de voiture

Courrier de la DLF du 26 octobre 2022 – Taux réduit admis sous conditions

- Travaux (incluant l'installation) sur des avancées de toit couvrant des surfaces attenantes à la construction existante,
- reposant ou non sur des piliers fixés au sol
- et qui répondent aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - Ils n'ont pas pour effet de clore les surfaces concernées et, partant, n'augmentent pas la surface de plancher des constructions existantes ;
 - Ils ne portent pas sur du gros œuvre
- en cas de mise en place de piliers, celle-ci ne donne pas lieu à des fondations ou à l'édification de murets sur lesquels reposeraient ces piliers
- Quelle que soit leur dénomination : pergolas, abris de voiture, carport ...



Locaux affectés à un usage autre que l'habitation

Taux normal de la TVA

- Locaux exclusivement affectés à une activité professionnelle, commerciale, industrielle, agricole ou administrative, ou une activité d'hébergement relevant de la TVA

Exemples

- Bureaux, activité administrative
- Locaux des professions libérale, commerciale ou industrielle (magasin, atelier, usine, ...)
- Locaux autres que d'habitation gérés par un organisme sans but lucratif
- Hôtels et autres locaux d'hébergement des personnes physiques exploités à titre commercial (location ou exploitation non exonérée)
- Etablissements de soins, tels que les hôpitaux ou les cliniques



Parties communes des immeubles collectifs

- **Locaux à usage exclusif ou principal d'habitation** : taux réduit pour les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble
- **Immeubles collectifs comportant au moins 50 % de locaux à usage d'habitation** : taux réduit pour la totalité des travaux portant sur les parties communes d'un immeuble
- **Immeubles collectifs affectés à moins de 50 % à usage d'habitation** : travaux dans les parties communes :
 - Taux réduit pour les millièmes des locaux affectés à l'habitation
 - Taux normal pour les millièmes des locaux à usage autre que l'habitation
- Proportion de ces millièmes à indiquer sur l'attestation TVA remise à l'entreprise réalisant les travaux (voir syndic ou syndicat copropriétaires)

Parties communes

Taux réduit :

- Locaux affectés totalement à l'habitation
- Locaux affectés à l'habitation pour au moins 50 % de la superficie

Locaux affectés à l'habitation pour moins de 50 % de leur superficie :

- Taux réduit pour les millièmes des locaux à usage d'habitation
- Taux normal pour les millièmes des locaux autres

Locaux exclusivement affectés à un usage professionnel : Taux normal

En résumé



Transformation en logement d'un local

- Le taux réduit est également applicable aux travaux qui ont pour objet d'affecter principalement à un usage d'habitation un local précédemment affecté à un autre usage, dès lors que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans
 - Exemple : transformation d'un cabinet d'architecte en appartement.
- Sauf si la transformation concourt à la production d'un immeuble neuf
- Les travaux de transformation d'un local affecté à l'habitation en un local affecté à un autre usage : taux normal de la TVA

