

Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement



Les travaux de rénovation réalisés par une entreprise 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 %, au lieu du taux normal à 20 %, est réservée aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien sur les logements d'habitation achevés depuis plus de 2 ans. Dans les départements de Guadeloupe, Martinique et La Réunion, le taux applicable est de 2,1 %.

Locaux concernés

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 (sont également concernés des locaux auparavant affectés à un autre usage et transformés à l'usage d'habitation à l'issue des travaux).

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

Il peut s'agir de types de logement 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 pour les parties communes,
- habitations légères (mobil-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 en être :

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

Une agence immobilière qui fait procéder à des travaux sur une habitation qu'elle met en location, ou un marchand de biens qui destine ces locaux à la revente, peut également en bénéficier, en qualité de représentant dûment mandaté du propriétaire.

Travaux Concernés

Taux de TVA applicables selon la nature des travaux		
Taux	Nature des travaux	Exemples
Intermédiaire à 10 %	Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien	
Réduit à 5,5 %	Travaux de rénovation ou 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, isolation thermique, appareil de régulation de chauffage ou de production d'énergie renouvelable, etc.
Réduit à 5,5 %	Travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique, figurant sur la même facture que les travaux principaux	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...)

Travaux ou achats exclus

La TVA au taux intermédiaire ou réduit ne peut pas être appliquée :

- aux 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),
- aux travaux d'aménagement, de nettoyage et d'entretien des espaces verts (prestation de paysagiste notamment),
- à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers,
- à l'acquisition de gros équipements dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage (sauf s'il s'agit de travaux d'économie d'énergie), de l'installation sanitaire ou de climatisation,
- à l'installation ou l'entretien des ascenseurs.

Dans tous ces cas, c'est le taux normal de 20 % qui doit s'appliquer.

Le taux intermédiaire ou réduit est également exclu pour les travaux importants qui constituent plus qu'une simple rénovation :

- surélévation du bâtiment ou addition de construction,
- remise à l'état neuf de plus de la moitié du gros œuvre (fondations, charpentes, murs porteurs, façades hors ravalement),
- remise à l'état neuf à plus des 2/3 des éléments de second œuvre : planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons, installations sanitaires, plomberie, installations électriques et chauffage,
- augmentation de la surface de plancher des locaux existants de plus de 10 %.

Attention :

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.

Attestation obligatoire

Le client doit attester de l'application du taux intermédiaire ou réduit aux travaux effectués par l'entreprise : il n'est possible de facturer au taux intermédiaire ou réduit que si une attestation, qui confirme le respect des conditions d'application sur la période de 2 ans, est remise au professionnel **avant la facturation**.

À chaque intervention d'un prestataire de travaux, l'attestation doit être remplie par la personne qui fait effectuer les travaux (qui est le client des prestataires) : propriétaire occupant ou bailleur, locataire, syndicat de copropriétaires...

Si plusieurs prestataires interviennent sur le chantier, un original de l'attestation doit être remis à chacun d'eux.

L'attestation est obligatoire uniquement pour les travaux dont le montant dépasse 300 € TTC.

En dessous de ce montant, doivent figurer sur la facture les informations suivantes :

- nom et adresse du client et de l'immeuble objet des travaux,
- nature des travaux,
- mention selon laquelle l'immeuble est achevé depuis plus de 2 ans.

Délai de conservation de l'attestation

L'attestation, ainsi que toutes les factures et notes émises par les entreprises prestataires, doit être conservée pour permettre de justifier la facturation à taux réduit ou intermédiaire de la TVA jusqu'à la fin de la 5^e année suivant les travaux.

Si, par exemple, les travaux ont été achevés en 2015, l'attestation doit être conservée jusqu'au 31 décembre 2020.

Le prestataire de travaux peut conserver sous un format électronique reproduisant, à l'identique et durablement, l'original du document remis par le client et ne pouvant faire l'objet de modification.