

BAISSE DE LA TVA SUR LES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Dans une instruction publiée au Bulletin Officiel des Impôts du 27 mars 2000, l'administration fiscale apporte diverses précisions sur les modalités d'application du taux réduit de 5,50 % de TVA concernant les **travaux réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs** et les **travaux d'urgence**.

C'est ainsi qu'il est précisé notamment que :

- les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété peuvent relever **en totalité** du taux réduit de TVA dès lors que l'immeuble comprend plus de 50 % de locaux à usage d'habitation ;
- les travaux d'urgence comprennent entre autres les travaux de réparation suite à intempéries. Etant rappelé que les travaux d'urgence dans les locaux de moins de 2 ans bénéficient du taux réduit (cf. instruction du 15.09.1999 § 46 jointe à INFORMATIONS FISCAL n° 15 du 1^{er}.10.1999), il en est déduit que les travaux de remise en état des locaux d'habitation sinistrés par les dernières intempéries bénéficient du taux réduit de TVA quelle que soit la date d'achèvement des locaux concernés.

Vous trouverez reproduit ci-après le texte de cette instruction sur laquelle nous restons à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire (T. WATRIGANT - ☎ 01 44 13 32 40).

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTSⁿ
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

3 C-2-00

N° 60 du 27 MARS 2000

3 C.A. / 11

**INSTRUCTION DU 16 MARS 2000
TVA. APPLICATION DU TAUX RÉDUIT AUX TRAVAUX PORTANT SUR LES PARTIES COMMUNES
D'IMMEUBLES COLLECTIFS. PRÉCISIONS SUR LES TRAVAUX D'URGENCE.**

NOR: ECO F 0030007 J
[Bureau D2]

P R E S E N T A T I O N

Les conditions d'application du taux réduit aux travaux réalisés dans les parties communes d'immeubles collectifs sont simplifiées. Ainsi, dès lors que l'immeuble comprend plus de 50 % de locaux à usage d'habitation, les travaux réalisés dans les parties communes : pourront relever en totalité du taux réduit de 5,5 % de TVA.

En outre, des règles pratiques ont été définies pour les immeubles qui comprennent moins de 50 % de locaux d'habitation et pour les travaux d'urgence.

La présente instruction commente ces dispositions.

25

0 507080 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

Directeur de publication : François VILLEROY de GALHAU

Impression : Maulde et Renou

148, rue de la Liberté - 59801 Maubeuge

B.O.I.

DGI - Bureau L 3, 84-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Responsable de rédaction: Michel BERNE

Abonnement: 780 FFITC

27 mars 2000

I.S.S.N. 0982 801 X

Prix au N° : 18,00 FMC

SECTION 1

Taux applicable aux travaux portant sur les parties communes des immeubles collectifs contenant, au moins pour partie, des logements non sociaux

L'instruction du 14 septembre 1999 publiée au bulletin officiel des impôts 3 C-5-99 a précisé que les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble collectif peuvent, le cas échéant, bénéficier du taux réduit de la TVA à proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation.

Il a été décidé que, lorsque la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est supérieure à 50 %, le taux réduit de la TVA s'applique à la totalité des travaux portant sur les parties communes.

Il convient de distinguer deux cas :

- l'immeuble collectif ne comporte que des logements non sociaux, et éventuellement des locaux professionnels, administratifs ou commerciaux;

- l'immeuble collectif comporte à la fois des logements non sociaux et des logements sociaux, et éventuellement des locaux professionnels, administratifs ou commerciaux. Les logements sociaux s'entendent des locaux affectés à un usage locatif social sur la base d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) au sens des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

A. SITUATION DES IMMEUBLES COLLECTIFS (NE CONTENANT AUCUN LOGEMENT SOCIAL) SELON LEUR PROPORTION D'AFFECTATION A L'HABITATION

Les précisions apportées aux n° 19 à 23 du BOI 3 C-5-99 conservent toute leur valeur pour déterminer si chaque local d'un immeuble collectif est à usage total ou principal d'habitation.

I. Immeubles collectifs comportant au moins 50 % de locaux à usage d'habitation

Pour les immeubles en copropriété, la proportion de 50 % est appréciée par le syndic ou l'administrateur de biens par rapport aux millièmes généraux de copropriété.

Lorsque la proportion, ainsi déterminée, de locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation, est égale ou supérieure à 50 %, le taux réduit s'applique à l'ensemble des travaux réalisés sur les parties communes.

Précision: Ces dispositions s'appliquent également lorsque (immeuble en cause n'est pas en copropriété mais appartient à une seule personne, physique ou morale. Dans ce cas, le propriétaire peut se fonder par exemple sur l'état de répartition des charges pour apprécier si la proportion de 50 % est atteinte.

II. Immeubles collectifs affectés à moins de 50 % à usage d'habitation

Lorsque, d'après les éléments dont il dispose, le syndic ou l'administrateur de biens constate ou présume que la quota-part des locaux à usage exclusif ou principal d'habitation est inférieure à 50%, il doit déterminer la proportion exacte de locaux affectés à l'habitation.

1. Détermination de la proportion de locaux affectés à l'habitation

La proportion de locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est déterminée à partir des quotas-parts afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (« tantièmes généraux » généralement exprimés en millièmes) selon les modalités fixées par le règlement de copropriété.

A titre de règle pratique, la répartition entre les logements et les locaux autres qu'à usage d'habitation (locaux professionnels ou commerciaux) est effectuée une fois par an, au moment de l'assemblée générale des copropriétaires. A cet égard, il est rappelé que le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 exige au moins une réunion annuelle. La répartition établie au jour de l'assemblée générale des copropriétaires sera utilisée pour l'ensemble des travaux afférents aux parties communes, qu'il s'agisse de travaux ponctuels (par exemple: ravalement de (immeuble) ou de travaux réguliers (par exemple: contrats de maintenance ou d'entretien d'un ascenseur) même s'ils sont régis par des contrats pluriannuels et que ces contrats prévoient ou non une facturation forfaitaire (pour la tenue de l'attestation justifiant (application à due proportion du taux réduit, cf. ci-après section 2).

Il appartient donc à chaque propriétaire de faire connaître, à la demande du syndic ou de l'administrateur de biens, par tout moyen à leur convenance, l'affectation exacte des locaux.

S'agissant des locaux vacants au moment où le syndic ou l'administrateur de biens procède au recensement des locaux, le copropriétaire devra lui indiquer s'il s'agit d'un local à usage d'habitation ou non, en fonction de sa nature et de sa destination

- un local commercial par nature, équipé ou non de ses moyens d'exploitation, ne constitue pas un local à usage d'habitation ;

- un local non commercial, précédemment affecté à un usage d'habitation ou à un usage professionnel ou administratif, est considéré comme un local à usage d'habitation.

A défaut de réponse au plus tard à la date de l'assemblée générale, l'affectation à un usage total ou principal d'habitation d'un local ne pouvant être établie, celui-ci devra être considéré comme à un usage autre que d'habitation. Dès lors, la part des travaux-correspondant aux parties communes affectées aux lots concernés devra être soumise au taux normal de la TVA.

La proportion déterminée par le syndic ou l'administrateur de biens, à partir des déclarations communiquées par les copropriétaires, reste valable jusqu'à la prochaine assemblée générale de copropriété.

Bien entendu, lorsque l'immeuble n'est pas en copropriété, la proportion devra être déterminée en fonction de la répartition des parties communes opérée par le propriétaire pour déterminer le montant des charges récupérables. Cette proportion doit être déterminée au moins une fois par an.

2. Etablissement de l'attestation à remettre au prestataire

L'attestation remise par le syndic ou l'administrateur de biens au prestataire permet à ce dernier de ventiler sur sa facture la part des travaux soumise au taux réduit et la part relevant du taux normal.

La proportion définie ci-dessus sera utilisée, pendant la période annuelle qui suivra sa détermination, pour établir les attestations à remettre aux prestataires pour les travaux qu'ils effectueront sur les parties communes de l'immeuble.

Lorsque les charges afférentes aux travaux doivent être réparties en fonction de tantièmes spéciaux (par exemple, ascenseurs), la quote-part relative aux locaux à usage total ou principal d'habitation à mentionner sur l'attestation est déterminée en fonction de cette répartition spéciale.

3. Répartition des charges .

La répartition des charges entre copropriétaires se fait sur une base hors taxe, la TVA étant un élément exogène. Il en résulte que le taux réduit de TVA doit être intégralement réparti entre les seuls locaux à usage total ou principal d'habitation.

Le calcul de la TVA applicable à la facture et la répartition de la charge fiscale constituent deux étapes distinctes.

Exemple : Soit des travaux pour un montant de 10 000 F HT portant sur les parties communes d'un immeuble collectif réparties en fonction de tantièmes généraux et se rapportant aux lots suivants

6 lots commerciaux pour une quote-part de 600 millièmes;

2 lots affectés entièrement à l'habitation pour une quote-part de 200 millièmes ;

2 lots affectés pour plus de 50 % à l'habitation (moins de 50 % de la surface étant affectée à l'activité libérale de leur occupant), soit une quote-part de 200 millièmes considérés comme étant affectés totalement à l'habitation (cf. BOI 3 C-5-99 n° 21).

La quote-part des lots affectés à un usage total ou principal d'habitation étant inférieure à 50 %, l'attestation devra indiquer que 40 % de l'immeuble est à usage d'habitation (200+200 = 400 millièmes).

1 ère étape : établissement de la facture

La facture devra être établie comme suit

- Montant HT des travaux:	10 000 F
-TVA à 5,5% = $10000 \times 40\% \times 5,5\%$:	220E
-TVA à 20,6% = $10000 \times 60\% \times 20,6\%$:	1236E
- Montant TTC :	11 456 F

2ème étape : répartition des charges par le syndic ou l'administrateur de biens

Lors de la répartition des charges, chaque copropriétaire de lots à usage autre que d'habitation se verra réclamer un montant de 1 206 F (1 000 F + 206 F) ; ceux des lots à usage d'habitation se verront réclamer un montant de 1 055 F (1 000 F + 55 F): En aucun cas le syndic ou l'administrateur de biens n'a le droit de répercuter sur les divers copropriétaires une charge de TVA qui ne prendrait pas en compte l'usage effectif du lot en cause (habitation: à 5,5 % ; autre qu'habitation : à 20,6 %). En l'espèce, la TVA répercutée est nécessairement, selon la situation du copropriétaire, de 55 F ou de 206 F.

Bien entendu, si les charges sont réparties en fonction de tantièmes spéciaux, la proportion de ces charges soumises au taux réduit doit être déterminée en fonction de cette répartition spéciale.

B. REGLES APPLICABLES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS CONTENANT POUR PARTIE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation qui font l'objet d'une convention ouvrant droit au bénéfice de l'APL au sens des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation entrent en principe dans le champ d'application de la livraison à soi-même au taux réduit de la TVA prévue à l'article 257-7° bis du CGI. Parallèlement, lorsqu'ils sont facturés au bailleur, ils sont normalement exclus de l'application directe du taux réduit de la TVA (cf. BOI 8 A-1-98, 8 A-1-99 et 8 A-7-99).

Cela étant, à titre de simplification, s'agissant des immeubles collectifs comprenant des logements d'habitation conventionnés et des logements non conventionnés et éventuellement des locaux professionnels ou commerciaux, la quota-part des logements conventionnés est incluse dans la détermination de la proportion de locaux à usage d'habitation à retenir pour l'application du taux réduit aux travaux afférents aux parties communes.

Exemple : Soit des travaux portant sur les parties communes d'un immeuble collectif réparties en fonction de tantièmes généraux et se rapportant aux lots suivants :

5 lots commerciaux pour une quota-part de 500 millièmes;

2 lots affectés entièrement à l'habitation pour une quota-part de 200 millièmes ;

1 lot affecté totalement à l'habitation qui a fait l'objet d'une convention ouvrant droit au bénéfice de l'APL, soit une quota-part de 100 millièmes considérés comme étant affectés à l'habitation ;

2 lots affectés pour plus de 50 % à l'habitation (moins de 50 % de la surface étant affectée à l'activité libérale de leur occupant), soit une quota-part de 200 millièmes considérés comme étant affectés totalement à l'habitation.

La quota-part des lots affectés à un usage total ou principal d'habitation est égale à 50 (200 millièmes + 100 millièmes + 200 millièmes / 1 000 millièmes).

L'immeuble étant donc pour au moins 50 % composé de locaux d'habitation, la totalité des travaux portant sur les parties communes pourront bénéficier du taux réduit de la TVA.

Compte tenu des simplifications adoptées, le taux réduit s'appliquera directement aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien concernés, sans application d'une livraison à soi-même pour la part correspondant au lot affecté à un usage social.

Par ailleurs, les travaux afférents aux parties communes qui ne peuvent pas bénéficier directement du taux réduit en application de l'article 279-0 bis nouveau du CGI, tel l'aménagement d'espaces verts dans les parties communes, et qui sont répercutés au propriétaire d'un logement à usage locatif qui fait l'objet d'une convention ouvrant droit au bénéfice de l'APL, peuvent faire l'objet d'une livraison à soi-même soumise au taux réduit de la taxe dans les conditions de droit commun (cf. BOI 8 A-7-99).

La situation particulière des immeubles collectifs contenant à la fois des logements normaux et des logements conventionnés et dans lesquels la proportion de locaux d'habitation (appréciée en millièmes) est inférieure à 50 % de l'ensemble sera précisée ultérieurement dans une instruction séparée.

Précision : Lorsque l'immeuble est composé uniquement de logements conventionnés et de locaux professionnels ou commerciaux, le taux normal s'applique à l'ensemble des travaux portant sur les parties communes, les-travaux correspondant à la quote-part de logements conventionnés étant inclus dans la base de la livraison à soi-même soumise au taux réduit.

C. SANCTIONS EN CAS DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS ERRONEES

C'est le syndic ou l'administrateur de biens qui détermine sous sa propre responsabilité si l'immeuble est affecté à usage d'habitation pour au moins 50 %a, conformément au 1 du A ci-dessus. Il doit être en mesure par tout moyen (par exemple : état descriptif de division, règlement de copropriété...) de justifier l'affectation des différents lots de l'immeuble. Il peut être recherché en paiement du complément d'impôt conformément aux dispositions de l'article 284-I du CGI lorsque les informations qu'il a transmises au prestataire en vue de la facturation sont erronées.

En revanche, lorsque le syndic ou l'administrateur de biens établit l'attestation en fonction des informations qui lui ont été communiquées par les copropriétaires conformément au II du A ci-dessus, il ne peut être recherché en paiement du complément d'impôt que s'il n'a pas fidèlement reporté les indications communiquées par les copropriétaires. Il est précisé qu'en cas de réponse erronée au syndic, le copropriétaire pourra être directement recherché en paiement du complément d'impôt conformément aux dispositions de l'article 284-I du CGI.

SECTION 2

Précisions concernant l'attestation

Pour pouvoir bénéficier du taux réduit de la TVA, la personne à laquelle sont facturés les travaux (ou son représentant) doit remettre au prestataire avant le commencement des travaux ou au plus tard au moment où la facture est établie, une attestation établie sur papier libre, datée et signée, indiquant que le local est à usage d'habitation et achevé depuis plus de deux ans à la date de commencement des travaux (BOI 3 C-5-99 n° 54).

Il a paru possible, afin d'alléger les charges des entreprises tout en maintenant la garantie que procure au prestataire la conservation dans sa comptabilité des pièces justifiant l'application du taux réduit, d'admettre les mesures de simplification suivantes.

A. PLURALITE D'INTERVENTIONS

Dans certaines situations, le prestataire est amené à réaliser des travaux indépendants les uns des autres dans un même immeuble. Ces travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un contrat d'entretien ou non.

Il est admis que l'attestation qui lui a été délivrée à l'occasion des premiers travaux réalisés, vaille attestation pour les travaux suivants. A cet égard, il convient de distinguer deux situations.

- Les travaux portent sur un local privatif à usage d'habitation ou une maison individuelle

L'attestation délivrée reste valable tant que l'affectation ou les caractéristiques du local restent inchangées, pour autant que les travaux sont réalisés dans les mêmes locaux au profit du même client. Si l'affectation ou les caractéristiques du local ont été modifiées, il appartient au client d'en informer le prestataire en lui remettant une nouvelle attestation.

- Les travaux portent sur les parties communes d'un immeuble collectif

L'attestation délivrée par le syndic ou l'administrateur de biens lors de la première intervention ou de la conclusion du contrat d'entretien, vaudra tant que la proportion des locaux à usage d'habitation n'aura pas varié. Ainsi, tant que la proportion est au moins égale à 50 %, le taux réduit continue à s'appliquer dans les conditions définies supra (section 1, A, 1). Si la proportion est inférieure à 50 %, une nouvelle attestation n'est pas nécessaire si, au vu du recensement annuel opéré dans les conditions prévues ci-dessus (section 1, A, II, 1), la proportion est exactement identique d'une période à l'autre. Si cette proportion est modifiée, il appartient au syndic ou à l'administrateur de biens d'en informer le prestataire par la délivrance d'une nouvelle attestation.

B. TRAVAUX D'URGENCE

S'agissant des travaux effectués dans des immeubles achevés depuis moins de deux ans, le taux réduit de TVA n'est applicable qu'aux travaux d'urgence à effectuer en parties privatives comme en parties communes (cf. BOI 3 C-5-99 n°46).

Des précisions sont apportées à cet égard.

I. Notion de travaux d'urgence

Les travaux d'urgence doivent être entendus de ceux qui sont nécessaires pour faire cesser un trouble portant atteinte, ou susceptible de porter atteinte, à l'intégrité de l'immeuble ou des personnes qui y résident. Il s'agit en définitive des travaux qui s'avèrent nécessaires pour maintenir ou rendre au logement une habitabilité normale.

Dans certaines situations, l'urgence est telle que les travaux doivent être réalisés en l'absence même du propriétaire ou du locataire au moment où l'intervention est réalisée.

Tel est le cas, par exemple, d'une fuite d'eau qui crée des infiltrations chez un voisin, de la fracture d'une porte d'entrée ou de dégradations graves sur la toiture d'une maison individuelle suite à intempéries.

II. Présomption d'affectation à l'habitation

Lorsque les travaux sont réalisés dans les conditions mentionnées au I et dans la mesure où l'émission de la facture ne peut pas être différée, il sera admis que l'usage d'habitation soit présumé lorsque la configuration du local correspond aux caractéristiques usuelles d'un logement ou de ses dépendances normales (cave, grenier, garage...).

Dans cette situation, le prestataire devra mentionner sur la facture ou le document en tenant lieu, que sa prestation a été effectuée dans une urgence telle que la délivrance de l'attestation prévue par la loi avant l'exécution des travaux ou leur facturation est impossible et que, au vu des éléments dont il dispose, son intervention a eu lieu dans un local à usage d'habitation.

Cette mention qui peut éventuellement être préimprimée sur les factures dont une copie devra bien entendu être conservée en comptabilité, pour être produite à toute demande du service des impôts, constituera une présomption selon laquelle les travaux ont été réalisés dans les conditions prévues au nouvel article 279-0 bis du code général des impôts (article 5 de la loi de finances pour 2000, loi n°99-1172 du 30 décembre 1999).

SECTION 3

Mesures transitoires et entrée en vigueur

A titre transitoire, pour les travaux sur parties communes d'un immeuble en copropriété facturés entre le 15 septembre 1999 et la plus prochaine assemblée générale tenue à compter du 1^{er} avril 2000, lorsque le syndic de copropriété ou l'administrateur de biens estime que la proportion de locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est inférieure à 50 %, les indications figurant dans le règlement de copropriété pourront être utilisées pour déterminer la part des travaux portant sur les parties communes éligible au taux réduit de la TVA. Bien entendu, si avant cette date, les syndics ou les administrateurs de biens ont pu déterminer précisément l'affectation des locaux, cette répartition sera acceptée.

Les précisions apportées par la présente instruction sont applicables aux travaux facturés à compter du 15 septembre 1999. Les factures émises après la publication de la présente instruction devront être conformes au dispositif qu'elle prévoit.

Les factures afférentes aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs, qui auront été émises de bonne foi entre le 15 septembre 1999 et la publication de la présente instruction et qui ne seraient pas conformes à cette dernière, n'entraîneront pas de rappel.

ANNOTER: BOI 3 C-5-99

Le Directeur de la législation fiscale

Hervé LE FLOCH-LOUBOUTIN

