

n° 3
SIGNETS

DROIT ET FISCALITÉ

Rénovation, amélioration,
entretien des logements sociaux :
régime de TVA applicable

Collection Cahiers - mars 2016 - 25 €



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Publication de l'Union sociale pour l'habitat.

PILOTAGE

Pascale Loiseaux, responsable du département fiscalité, Direction juridique et fiscale, l'Union sociale pour l'habitat

RÉALISATION

Pascale Loiseaux et Amélie Bouret-Nouhin, conseiller fiscal, Direction juridique et fiscale, l'Union sociale pour l'habitat

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2428-7504 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

SOMMAIRE

PARTIE 1

« L'architecture » du régime de TVA applicable aux travaux réalisés dans les logements sociaux existants	5
---	----------

PARTIE 2

Taux de TVA et facturation des travaux	13
A - Les règles communes aux taux de 5,5% et 10%	15
B - Le taux réduit de 5,5% - Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique ..	24
C - Les travaux éligibles au taux de 10%	27
D - Le taux normal de 20%	36

PARTIE 3

Taux de TVA et livraisons à soi-même sur les travaux	39
A - Les règles générales régissant le dispositif de LASM (règles communes aux LASM à 5,5% et à 10%)	41
B - Les travaux concernés par les LASM à 5,5%	48
C - Les travaux concernés par les LASM à 10%	54
D - Les différentes étapes à suivre pour réaliser les LASM (règles communes aux LASM à 5,5% et à 10%)	56

annexes	61
▶ Travaux pouvant être facturés directement à 5,5%	62
▶ Travaux de rénovation pouvant faire l'objet d'une LASM à 5,5% dans les logements sociaux	72
▶ Tableaux récapitulatif	75

Les règles de TVA applicables au logement social évoluent régulièrement. La dernière réforme importante date de la loi de finances pour 2014 mais des ajustements conséquents ont ensuite été apportés par la loi de finances pour 2015, puis, de manière plus marginale, par la loi de finances pour 2016. L'administration fiscale a publié ses commentaires au bulletin officiel des impôts du 15 juillet 2014 et du 1^{er} juillet 2015.

L'Union sociale pour l'habitat a déjà diffusé, en 2014 et 2015, plusieurs documents explicitant ce régime. Toutefois, le présent cahier s'attache à récapituler les règles de TVA applicables aux travaux sur les logements existants, dans une version à jour au 1^{er} janvier 2016.

Il ne traite pas des opérations de construction neuve.



Les principaux textes de référence

Code général des impôts : articles 257, 278-0 bis A, 278 sexies, 278 sexies A, 279-0 bis

Bulletins officiels des impôts :

BOI-TVA-IMM-20-10-20 ; BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 ; BOI-TVA-IMM-20-10-20-20 ;
BOI-TVA-LIQ-30-20-90 ; BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 ; BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20 ;
BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 ; BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40 ; BOI-TVA-LIQ-30-20-95...



Pour les travaux réalisés sur des logements existants, le code général des impôts prévoit désormais trois taux de TVA : 5,5%, 10%, ou 20% selon la nature des travaux.

Ces 3 taux s'appliquent aux travaux réalisés dans les logements privés et dans les logements sociaux. Toutefois, le champ d'application des taux réduits (5,5% et 10%) est plus étendu dans le logement social que dans le logement privé.

Cette pluralité de taux engendre des règles complexes et souvent difficiles à appliquer compte tenu de la variété et de la quantité de travaux réalisés par les organismes Hlm.

Elles nécessitent un investissement particulier des opérateurs, tant pour en comprendre la logique que pour les mettre en œuvre. Elles impliquent les services en charge de la fiscalité et de la comptabilité mais aussi les personnes en charge du suivi des travaux dès lors que l'analyse du régime applicable dépend, en grande partie, de la nature précise et des caractéristiques techniques de ces travaux.

Ce cahier a vocation à guider les équipes concernées. Il comprend plusieurs séries de tableaux récapitulatifs en annexe qui permettent de se repérer plus facilement.



ATTENTION

Les règles de TVA sont fréquemment modifiées. Cet ouvrage est à jour au 1^{er} janvier 2016. Au-delà de cette date, il convient de vérifier les changements éventuellement intervenus.



PARTIE 1

« L'architecture » du régime de TVA applicable aux travaux réalisés dans les logements sociaux existants

Pour les travaux réalisés dans des logements sociaux existants, les règles mises en place conduisent à dissocier deux étapes : La première étape est celle de la facturation (détermination du taux qui figure sur la facture selon les règles de « droit commun » applicables à l'ensemble des logements), la seconde étape, spécifique aux logements sociaux, vise à déterminer le taux final applicable à l'opération, via les livraisons à soi-même (LASM).

Autrement dit, les bailleurs sociaux se voient facturer (et paient) les travaux au même taux que celui applicable aux logements « privés » mais ils « retraitent » ensuite cette TVA.



À RETENIR

Le mécanisme de la livraison à soi-même est une technique propre à la TVA qui concerne les opérations par lesquelles une personne obtient, avec ou sans le concours de tiers, un bien ou une prestation de services à partir de biens, d'éléments ou de moyens lui appartenant. Les cas d'imposition des livraisons à soi-même sont définis par la loi.

Lors de la LASM, l'entreprise est à la fois considérée comme fournisseur et acquéreur du bien ou du service. Elle peut donc récupérer la TVA supportée sur les dépenses engagées en vue de l'opération mais doit collecter et verser au trésor public une TVA sur le coût de revient de celle-ci.

Dans le secteur du logement social, cette technique est utilisée pour réduire la charge de TVA supportée par le bailleur social.

Le Bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20 indique que ce dispositif permet de laisser à la charge des bailleurs sociaux une charge

définitive de TVA à taux réduit (5,5% ou 10%) aux lieux et place de la TVA qu'ils ont supportée dans les conditions de droit commun au titre des différentes dépenses engagées au titre de l'opération.

Cette mesure répond aux principes suivants :

- › les travaux immobiliers facturés par les fournisseurs aux organismes restent soumis à la TVA dans les conditions habituelles (taux de 5,5%, 10% ou 20% selon la nature des travaux),
- › l'organisme déduit la TVA qui lui a été facturée par ses fournisseurs selon les conditions de droit commun (TVA remboursée ou remboursable par le trésor public),
- › la livraison à soi-même est imposée à l'achèvement des travaux: le bailleur calcule une TVA à 5,5% ou à 10% sur le coût de revient des travaux et la reverse au trésor public.

1ère étape

Au stade de la facturation, les entreprises prestataires qui réalisent et facturent les travaux appliquent les règles «de droit commun» sans distinguer si ces travaux portent sur des logements sociaux ou des logements privés. Ces règles sont les suivantes :

- ▶ Pour les logements de plus de 2 ans, certains travaux d'économie d'énergie, visés à l'article 278-0 bis A du CGI (liste restreinte) sont facturés directement à 5,5% ; la plupart des autres travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien sont facturés directement à 10% (sauf exception, par exemple l'installation d'un ascenseur).
- ▶ Les travaux non compris dans les catégories précédentes sont facturés à 20% (ex : travaux sur des logements de moins de 2 ans).

2ème étape - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX LOGEMENTS SOCIAUX

L'organisme Hlm doit trier, parmi les factures qu'il a payées, celles qui relèvent d'une LASM à 5,5% et celles qui relèvent d'une LASM à 10% (sachant que le taux figurant sur la facture ne préjuge pas du taux de la LASM). En effet :

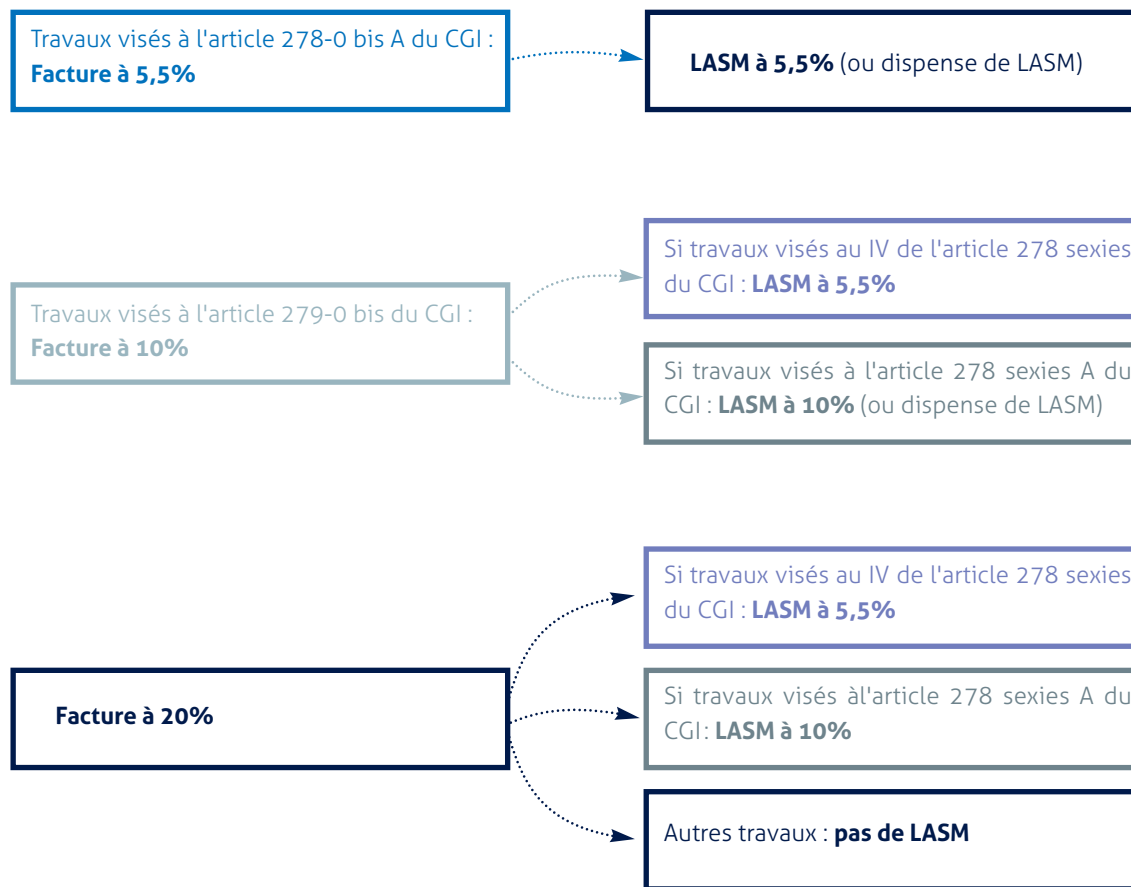
- ▶ la loi définit une liste de travaux de rénovation qui peuvent faire l'objet d'une LASM à 5,5%, (travaux d'économie d'énergie, d'accessibilité, travaux liés à l'amiante, à la sécurité incendie...).
- ▶ Les autres travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien font l'objet d'une LASM à 10% à l'exception de certaines prestations spécifiques qui restent au taux normal (exemple: entretien des espaces verts).

Ces LASM à 5,5% ou à 10% s'appliquent quel que soit l'âge des logements (plus ou moins de 2 ans).



Nota : le taux de 10% est parfois qualifié par l'administration fiscale de «taux réduit» (il s'agit d'un deuxième taux réduit à côté du taux de 5,5%) mais il est également parfois qualifié de «taux intermédiaire». Le présent guide utilise plutôt la qualification «taux réduit» qui correspond à la dénomination « officielle ».

« Architecture » du régime de TVA applicable aux travaux réalisés dans les logements sociaux existants



Le dispositif de la livraison à soi-même (LASM)

Historiquement, le dispositif de la LASM sur les travaux dans les logements sociaux a été introduit en 1998. A l'époque, tous les travaux réalisés dans les logements existants étaient facturés au taux normal et la LASM permettait aux bailleurs sociaux de bénéficier, in fine, du taux réduit de 5,5%.

Par la suite, la plupart des travaux réalisés dans les logements existants ont pu être facturés directement à 5,5% (puis à 7%) que ce soit dans le logement privé ou dans le logement social. Ces LASM n'avaient donc plus d'utilité, sauf pour quelques travaux qui, par exception, continuaient à être facturés au taux normal (ex : les travaux réalisés dans un logement

de moins de 2 ans ou les travaux d'installation d'une chaudière collective).

En 2014, le taux de facturation de la plupart des travaux réalisés dans les logements privés a été augmenté à 10% mais le législateur a souhaité que le logement social bénéficie du taux de 5,5% sur certaines catégories de ces travaux... Le mécanisme de LASM sur travaux a donc fait son grand retour !

On peut s'interroger sur les raisons qui ont conduit le législateur à utiliser ce système de LASM plutôt que de prévoir une facturation directe des bailleurs sociaux « au taux final » dont ils peuvent bé-

néficier. Toutefois, cette facturation directe « au taux final » aurait imposé aux entreprises réalisant et facturant les travaux de maîtriser les règles spécifiques du logement social, c'est-à-dire de vérifier à la fois le caractère « social » des logements et de faire le tri entre les différents types de travaux. On rappelle en effet que, en application des règles générales de TVA, c'est le fournisseur, qui émet la facture, qui a la responsabilité d'appliquer le « bon » taux de TVA.

Le législateur a donc préféré utiliser le mécanisme des LASM, ce qui conduit à transférer au bailleur social la responsabilité de l'application du « bon » taux.

Le code général des impôts prévoit que les LASM à 5,5% ou à 10% sont pratiquées quel que soit le taux figurant sur la facture.

En règle générale, ce dispositif permet de taxer l'opération à un taux inférieur à celui facturé. Toutefois, pour certains travaux, on constate que la loi prévoit un taux de LASM identique à celui qui figure sur la facture. Par exemple, un contrat d'entretien courant portant sur un ascenseur situé dans un immeuble de logements locatifs sociaux de plus de 2 ans est en principe facturé à 10%. Le taux de la LASM est également de 10%.

Dans ce type de cas, afin d'éviter au bailleur social de récupérer la TVA figurant sur la facture, puis de reverser une TVA calculée au même taux lors la LASM, l'administration a précisé, dans le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10, que le dispositif de LASM n'était pas « obligatoire ».

A NOTER

Les bailleurs sociaux peuvent, s'ils le souhaitent, se dispenser de procéder à une LASM lorsque le taux figurant sur la facture est le même que le taux de la LASM. Ils n'utiliseront alors la LASM que lorsqu'elle permet de diminuer le montant de TVA supporté in fine.

Une autre solution « de simplification » est également prévue dans le bulletin officiel des impôts. Elle vise cette fois la première étape, c'est-à-dire celle de la facturation : plutôt que de recevoir des factures à 5,5%, à 10% ou à 20% selon la nature des travaux, le bailleur peut préférer recevoir l'ensemble des factures à 20%. Il procédera ensuite aux LASM à 5,5% ou 10% (ce qui lui permet de récupérer la TVA payée à 20%) et le résultat final sera le même.

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise à cet égard que « *le taux de TVA de 5,5% ou de 10% peut être appliqué uniquement au moment de la réalisation de la livraison à soi-même lorsque l'opérateur réalise des opérations taxables à des taux différents. Lorsqu'un opérateur réalise des travaux dont certains sont éligibles au taux de TVA de 5,5% en application de l'article 278-0 bis A du CGI et des travaux taxables au taux normal en facturation directe mais éligibles au taux de TVA de 10% par l'intermédiaire de la livraison à soi-même prévue à l'article 278 sexies A du CGI, il pourra se faire délivrer une facture comprenant l'ensemble des travaux taxés au taux normal de la TVA et appliquer les taux réduits correspondant aux travaux éligibles lors de la réalisation de la livraison à soi-même (soit le taux de 5,5% en application des dispositions du IV de l'article 278 sexies du CGI, soit le taux de 10% en application des dispositions de l'article 278 sexies A du CGI).* »

On rappelle que, pour que les travaux soient facturés à 20% au lieu de 5,5% ou 10%, il suffit de ne pas délivrer d'attestation aux entreprises prestataires (ces attestations étant nécessaires pour que l'entreprise puisse facturer à 5,5% ou à 10%).

Ces différentes possibilités conduisent à 3 modalités d'organisation différentes, au choix de l'organisme, qui sont schématisés dans le tableau ci-dessous :

Facturation	LASM
Facturation à 5,5%, 10%, 20%	LASM systématiques
Facturation à 20%	LASM systématiques
Facturation à 5,5%, 10%, 20%	LASM uniquement si taux inférieur



PARTIE 2

Taux de TVA et facturation des travaux

Les travaux réalisés dans les logements sont facturés, en fonction de l'âge du logement (moins ou plus de deux) et de la nature des travaux, soit au taux normal de TVA de 20%, soit au taux de 5,5%, soit au taux de 10%.

A ce stade, ces taux s'appliquent indifféremment aux logements de « droit commun » et aux logements sociaux.

Les taux réduits de 10% et de 5,5% concernent des opérations de travaux réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans. Plus spécifiquement, le taux de 5,5% s'applique à certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique portant sur des matériaux ou équipements particulièrement performants. Le taux de 10% concerne la plupart des autres travaux d'amélioration, d'aménagement, d'entretien et de transformation.

Le taux normal s'applique aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis moins de deux ans. Il s'applique également à certaines opérations réalisées dans les logements de plus de deux ans.

Seront examinés successivement :

A - Les règles communes aux taux de 5,5% et 10% :

B - Le taux réduit de 5,5% - Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique

C - Le taux réduit de 10% - Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien

D - Le taux normal de 20%

A - LES RÈGLES COMMUNES AUX TAUX DE 5,5% ET 10%

Quels sont les taux réduits de TVA prévus par le code général des impôts au titre des travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ?

Nature des travaux réalisés	Taux de TVA	Textes de référence
Travaux d'amélioration de la qualité énergétique + travaux induits	5,5%	art.278-0 bis A du CGI art.200 quater du CGI et article 18 bis de l'annexe IV du CGI
Autres travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien	10%	art.279-0 bis du CGI

Qu'entend-on par « travaux » ?

Il s'agit de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de nature « immobilière ». Ils peuvent porter sur la pose, l'installation et l'entretien de certains matériaux et équipements à condition que ceux-ci soient incorporés au bâti.

La notion de travaux comprend :

- ▶ La main d'œuvre. Il s'agit de « *la rémunération des entreprises prestataires chargées de l'exécution de tout ou partie des travaux* ». Les prestations de main d'œuvre qui ne sont pas directement liés à l'exécution de travaux immobiliers sont facturées au taux normal de TVA.
- ▶ Les matières premières et les fournitures nécessaires à la réalisation de travaux.
- ▶ Les équipements nécessaires à la réalisation des travaux.

Les travaux de « maintenance » ou « d'entretien » sont éligibles aux taux de 5,5% ou 10% selon les cas, qu'il s'agisse de travaux réalisés sur demande ponctuelle ou dans le cadre de contrats « d'entretien » qui prévoient des visites régulières afin d'assurer le contrôle des installations et des travaux, s'ils s'avèrent nécessaires, moyennant un prix forfaitaire.

Il n'y a pas lieu de distinguer, pour la détermination du taux de TVA applicable, l'entretien courant du gros entretien (en revanche, si le contrat prévoit une « garantie totale », une part du prix peut être, dans certains cas, facturée à 20%- cf. p. 27-28).

Sont exclus les travaux portant sur des biens mobiliers ou les prestations d'études, de diagnostic facturés séparément des travaux immobiliers, qui ne constituent pas, en soi, des travaux.
De même, sont exclues les prestations de locations portant sur des équipements tels que des compteurs, des portes anti-intrusions...

Comment s'opère la ventilation lorsqu'une entreprise facture à la fois des travaux relevant du taux de 5,5% et des travaux relevant du taux de 10% ?

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que « *lorsque des travaux se rapportant à des travaux passibles de taux différents font l'objet d'une facturation globale et forfaitaire, il appartient au redevable de ventiler les recettes correspondant à chaque taux, de manière simple et économiquement réaliste, sous sa propre responsabilité et sous réserve du droit de contrôle de l'Administration, conformément aux dispositions de l'article 268 bis du CGI* ». Le redevable visé dans ce texte est l'entreprise qui facture les travaux.

Quels sont les logements concernés par le taux de 5,5% et le taux de 10% ?

Les logements bénéficiant de la TVA au taux réduit de 5,5% ou au taux de 10% sont des « *locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans* ». Ce sont des locaux affectés « *exclusivement à l'hébergement individuel ou collectif de personnes physiques, que ces locaux soient nus ou meublés, dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation à titre commercial et qu'il s'agit d'habitations principales ou secondaires, de locaux occupés ou vacants* ». (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10).

Il peut s'agir de maisons individuelles ou de logements situés dans les immeubles collectifs.

A NOTER

Les travaux réalisés sur des logements de moins de 2 ans sont facturés au taux normal sauf certains « travaux d'urgence » qui peuvent être facturés à 10% (cf. p.35).
Les travaux réalisés dans les locaux commerciaux ou d'activités ne bénéficient pas de la TVA au taux réduit. C'est la TVA au taux normal qui s'applique.

Les travaux réalisés sur les dépendances usuelles des logements peuvent-ils bénéficier des taux réduits ?

Les dépendances se définissent comme *« tout local ou terrain à caractère ordinaire, qui même si elles ne sont pas contiguës à une habitation, peuvent être considérées comme lui étant rattachées en raison de leur proximité par rapport à celle-ci, de leur aménagement, de leur destination, ou de leur usage effectif »*. Tel est le cas des caves, loggias, terrasses, cours d'immeubles... (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10).

Les travaux réalisés sur ces dépendances peuvent bénéficier des taux réduits de 5,5% ou de 10%, sous réserve qu'il s'agisse de travaux éligibles par nature.

Les logements-foyers, maisons de retraite, ehpad, résidences étudiantes sont-ils considérés comme des locaux à usage d'habitation ?

Les établissements hébergeant à titre principal des personnes sont considérés comme des locaux à usage d'habitation.

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 précise que sont, notamment, visés *« les établissements 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. Ces établissements sont éligibles au taux réduit même s'ils comportent une unité de soins (...) 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 »*.

Il précise *« à titre de règle pratique, sont considérés comme entrant dans cette catégorie les établissements dont la durée moyenne de séjour est supérieur à un mois »*.

De plus, ces établissements doivent assurer un accueil de jour et de nuit afin pouvoir de bénéficier de travaux facturés au taux de 5,5% ou de 10%.

Cf. l'annexe du bulletin officiel des impôts BOI-ANNN-000200 relative aux conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur les établissements d'hébergement reproduite ci-après.

Établissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement

Établissements concernés (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 au II-A-2-a § 110)

1. Établissements dont l'objet exclusif est l'hébergement et dont l'activité est exonérée de TVA.

EXEMPLES

chambres d'hôtes, gîtes ruraux, résidences de tourisme, colonies ou centres de vacances.

2. Établissements à caractère social dont l'objet principal est l'hébergement, quelle que soit leur situation au regard de la TVA.

EXEMPLES

- résidences universitaires ou étudiantes et logements-foyers de jeunes travailleurs ;
- établissements d'hébergement des personnes âgées quelle que soit leur dénomination : 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 ;

Établissements dont l'activité d'hébergement constitue l'accessoire d'une autre activité

Établissements concernés (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 au II-B-2-a § 220 et 230)

1. Établissements scolaires avec internats et établissements d'éducation spéciale.

EXEMPLES

- établissements scolaires avec internats, publics ou privés ;
- établissements d'éducation spéciale relevant de l'annexe XXIV au décret du 9 mars 1956 modifié, qui sont principalement à vocation éducative ou pédagogique ;
- établissements d'éducation spéciale pour enfants et adolescents déficients mentaux : les instituts médico-éducatifs (IME), regroupant les instituts médico-pédagogiques (IMP) et les instituts médico-professionnels (IMPro),
- établissements d'éducation spéciale pour enfants et adolescents polyhandicapés,
- établissements d'éducation spéciale pour enfants atteints de troubles du comportement : instituts thérapeutiques éducatifs et pédagogiques (Itep) remplaçant les instituts de rééducation (IR),

Établissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement

- ▶ foyers d'hébergement d'enfants, adolescents ou adultes, handicapés ou confrontés à des problèmes sociaux (y compris les orphelinats), quelle que soit leur dénomination:
 - ▶ établissements à caractère sanitaire (maisons d'accueil spécialisées, maisons d'enfants à caractère sanitaire, pouponnières à caractère sanitaire, etc.),
 - ▶ établissements 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.).

Principe : taux réduit (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 au II-A-2-b § 120 et suivants)

Exceptions : taux normal (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 au II-A-2-b § 130 et 140)

1. Sur les installations et équipements médicaux.
2. Sur les parties communes avec d'autres structures non éligibles (hôpitaux, cliniques).

Établissements dont l'activité d'hébergement constitue l'accessoire d'une autre activité

- ▶ établissements d'éducation spéciale pour enfants atteints de déficiences motrices : instituts d'éducation sensorielle,
 - ▶ établissements d'éducation spéciale pour enfants déficients visuels et/ou auditifs.
2. Établissements pénitentiaires ou relevant de la protection judiciaire de la jeunesse (à l'exclusion des centres d'action éducative réservés à l'accueil de jour).
 3. Établissements des congrégations religieuses (couvents, monastères).
 4. Casernes (casernes militaires, de gendarmerie ou de pompiers).

Principe : taux normal (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 au II-B-2-b § 240 et suivants)

Exceptions : taux réduit (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 au II-B-2-b § 240 et suivants)

1. Pour les travaux sur les locaux affectés à l'hébergement (chambres, dortoirs, cellules, sanitaires).
2. Pour les travaux sur les locaux à l'usage des personnes hébergées (cuisines, cantines, réfectoires, salles de repos).

Les travaux réalisés dans les locaux partiellement affectés à l'habitation sont-ils éligibles aux taux réduits ?

Il s'agit de locaux affectés pour partie à un usage d'habitation et pour partie à un usage professionnel, commercial, industriel ou administratif. Par exemple : appartement dont certaines pièces sont affectées à l'exercice d'une profession libérale

Pour que les travaux réalisés dans ces locaux puissent être facturés au taux de 5,5% ou de 10%, ces locaux doivent être principalement affectés à un usage d'habitation. Cette condition est remplie lorsqu'un minimum de 50% de la surface totale est affecté à l'habitation. La proportion de 50% s'apprécie indépendamment de la surface des dépendances.

Quel est le régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs comprenant à la fois des logements et des locaux commerciaux ?

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10 précise que lorsque la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est au moins égale à 50 %, le taux réduit s'applique à la totalité des travaux portant sur les parties communes.

Quelles sont les obligations du client-preneur des travaux, pour pouvoir bénéficier des taux réduits ?

Les taux réduits s'appliquent quelle que soit la qualité du preneur des travaux. Le preneur peut être un propriétaire-occupant, propriétaire-bailleur, locataire ou un syndicat de copropriétaires.

Le preneur des travaux (organisme d'Hlm ou autre), pour bénéficier du taux de 5,5% ou de 10%, doit remettre au prestataire (à l'entreprise réalisant les travaux) une attestation.

A NOTER

Cette attestation doit être remise au début des travaux. Toutefois, l'administration fiscale admet que « le taux réduit de TVA s'applique dès le premier acompte, sous réserve que les travaux et les locaux soient éligibles au taux réduit de TVA et que l'attestation soit fournie lors de la facturation finale ou l'achèvement des travaux ». (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40).

Pour les bailleurs ayant un parc de logements important, on admet la délivrance d'une attestation globale et annuelle. Cf. Le rescrit No.2007/14 du 8 mai 2007 reproduit ci-après :

RES N° 2007/14 Taux de TVA applicable aux travaux dans les logements de plus de deux ans. Production de l'attestation simplifiée. Situation des bailleurs collectifs.

QUESTION : Certains opérateurs, bailleurs ou gestionnaires, ont en charge un parc de logements important.

La production d'une attestation lors de chaque intervention d'une entreprise dans le cadre des travaux d'entretien ou de maintenance de ce parc de logements constitue une gêne marquée pour ces bailleurs ou gestionnaires.

Est-il possible d'aménager le régime de production de l'attestation simplifiée par ces opérateurs auprès des prestataires de travaux ?

RÉPONSE : L'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) soumet au taux réduit de la TVA les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans à l'exclusion des travaux concourant, sur une période de deux ans au plus, à la production d'immeubles neufs au sens du I de l'article 257 du CGI.

Lorsque les travaux sont éligibles au taux réduit, le preneur doit attester que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et répondent aux conditions prévues.

Cette obligation doit être remplie à chaque intervention d'un prestataire de travaux.

Cela étant, eu égard à la situation particulière des opérateurs gérant un parc important de logements, qu'ils soient propriétaires-bailleurs ou gestionnaires, la production d'une attestation lors de chaque intervention des entreprises effectuant des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien sur les logements concernés, peut constituer une gêne marquée compte tenu de son caractère répétitif.

C'est pourquoi, lorsqu'une entreprise effectue des interventions multiples de maintenance, d'entretien ou de réparation, pour le compte d'un même opérateur, bailleur ou gestionnaire, il est admis que ce dernier remette à l'entreprise une attestation qui vaut pour l'année.

L'attestation est alors complétée de la manière suivante :

1. Dans le cadre 2 « Nature des travaux », à la case « autre » le bailleur doit indiquer qu'un document est annexé à l'attestation.

2. Ce document contient les éléments suivants :

« L'attestation produite vaut pour les travaux réalisés en (année), au titre du contrat (références du contrat) relatif à des travaux de

Le prestataire est l'entreprise (raison sociale, adresse et numéro siret).

Les travaux sont réalisés dans des locaux achevés depuis plus de deux ans à la date de commencement des travaux et affectés exclusivement ou principalement à l'habitation ou dans des parties communes de locaux affectés exclusivement ou principalement à l'habitation.

Les immeubles concernés sont les suivants :

(à compléter par la liste d'adresses du patrimoine dont est gestionnaire ou propriétaire le preneur des travaux). »

Quelles sont les mentions de l'attestation ?

Le preneur établit dans l'attestation que les travaux effectués remplissent les conditions posées aux articles 278-0 bis A et de l'article 279-0 bis du code général des impôts.

- ▶ Cette attestation doit mentionner que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans et qu'il est affecté à un usage d'habitation.
- ▶ Le preneur doit attester que les travaux n'augmentent pas la surface de plancher de la construction de plus de 10%, ne consistent pas en une surélévation du bâtiment ou, en une remise à neuf de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 257.I, 2-2° du CGI.
- ▶ Pour la facturation à 5,5%, le preneur des travaux doit également attester que les travaux portent sur la fourniture, la pose, l'installation ou l'entretien des matériaux, appareils et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI ou que les travaux ont la nature de travaux induits qui sont indissociablement liés aux précédents.

Les attestations à utiliser sont :

- ▶ Le modèle No.1300-SD (CERFA n°13947) pour les travaux réalisés sur les composantes du gros œuvre et/ou les éléments de second œuvre.
- ▶ Le modèle No.1301-SD (CERFA n°13948) pour les autres travaux (d'entretien, de réparation).

A NOTER

L'administration fiscale précise au BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40 § 90 (mars 2016) que « ces attestations doivent être produites à chaque intervention d'un prestataire de travaux. Il est toutefois admis, afin d'alléger la charge administrative pesant sur les clients et les professionnels, que l'attestation N°1301-SD ne soit pas établie lorsque le montant des travaux pour réparation et entretien, toutes taxes comprises, est inférieur à 300 euros. Dans ce cas, les informations suivantes doivent figurer sur la facture : nom et adresse du client et de l'immeuble objet des travaux, nature des travaux et mention selon laquelle l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans ».

Dans les cas où le preneur des travaux ne produit pas les attestations, ou que certaines mentions ne sont pas indiquées sur l'attestation, les travaux doivent en principe être facturés au taux normal de TVA.

Le client doit-il conserver cette attestation ?

Oui. Le client doit conserver une copie de l'attestation, ainsi que les factures émises par l'entreprise prestataire, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant leur facturation. Par exemple, pour des travaux facturés en février 2015, il faut conserver une copie de l'attestation émise et des factures reçues jusqu'au 31 décembre 2020.

Quelles sont les sanctions dans le cas où les mentions portées dans l'attestation sont inexactes ?

En application des dispositions des articles 279-0 bis.3 et 278-0 bis A du CGI, le preneur est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

Le complément de taxe correspond à la différence entre le montant de la taxe due (TVA au taux normal ou taux réduit de 10%) et le montant effectivement payé (TVA au taux réduit de 5,5% ou de 10%). (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40).

B - LE TAUX RÉDUIT DE 5,5% - LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE

Certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, peuvent être facturés directement au taux réduit de 5,5%. Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI sous réserve que ces derniers respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés à l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI (art.278-0 bis A du CGI).

Les travaux induits qui sont indissociablement liés aux travaux visés ci-dessus peuvent également être facturés à 5,5%.

Quelles sont les travaux éligibles au taux de 5,5% ?

La liste des matériaux et équipements éligibles est donnée par l'article 200 quater.1 du CGI. Il s'agit :

- ▶ de certaines chaudières très performantes (chaudière à « haute performance énergétique », chaudières à micro-génération gaz...);
- ▶ de certains matériaux d'isolation thermique des parois opaques ou vitrées, de certains volets isolants ou portes d'entrée donnant sur l'extérieur ;
- ▶ de certains matériaux de calorifugeage des installations de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- ▶ de certains appareils de régulation de chauffage ;
- ▶ de certains équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- ▶ de certains systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse ;
- ▶ de certaines pompes à chaleur, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- ▶ des échangeurs de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ;
- ▶ de certains équipements de raccordement à un réseau de chaleur
- ▶ de certains d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur.

Ces matériaux et équipements doivent répondre caractéristiques techniques et aux critères de performances minimales prévus à l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI.

Une liste précise de ces matériaux et équipements ainsi que des normes correspondantes est donnée dans le tableau repris en annexe 1.



ATTENTION

L'article 200 quater.1 fait régulièrement l'objet de modifications (tous les ans ou tous les 2 ans). Il en est de même de l'article 18 bis de l'annexe IV.

La loi de finances pour 2015 (art.106) a ainsi modifié la liste des équipements donnée par l'article 200 quater 1 sur deux points (modifications applicables à compter du 01/01/2016, sous réserve des dé-

penses pour lesquelles un devis et un versement d'acompte sont intervenus avant cette date):

- › les « chaudières à condensation » ont été sorties de la liste et remplacées par les « chaudières à haute performance énergétique »
- › les équipements de production d'électricité à partir de l'énergie éolienne sont également sortis de la liste.

Les prestations de travaux éligibles sont celles portant sur **la pose, l'installation, l'entretien et la fourniture de ces matériaux ou équipements.**

Il est précisé que les travaux portant sur l'entretien correspondent aux travaux de nettoyage, d'entretien, de désinfection, de dépannage et de réparation des équipements, ayant pour objet de maintenir, ou de remettre en état normal d'utilisation, l'équipement ou l'appareil mentionné à l'article 200 quater.1 du CGI (travaux réalisés sur demande ponctuelle ou dans le cadre de contrats dits de « maintenance » ou « d'entretien »).

Quelle est la définition des travaux induits qui peuvent être facturés à 5,5 % ?

Les travaux induits sont des travaux indispensables aux travaux de rénovation thermique et énergétique visés ci-dessus. Dès lors que ces travaux sont indissociablement liés à des travaux d'amélioration de la qualité énergétique éligibles à la facturation directe à 5,5%, ils peuvent également être facturés au taux de 5,5%.

Les travaux induits doivent porter sur la même pièce que celle sur laquelle ont porté les travaux d'amélioration de la qualité énergétique ou, sur les éléments du bâti directement affectés par les travaux éligibles (BOI-TVA-LIQ-30-20-95)

Pour pouvoir être facturés directement au taux réduit de 5,5%, les travaux induits **doivent être facturés dans un délai maximum de 3 mois** avant ou après la date de facturation des travaux éligibles auxquels ils sont liés. « *A défaut, ces travaux induits s'apprécient comme des travaux indépendants qui doivent être soumis au taux qui leur est propre* ». (BOI-TVA-LIQ-30-20-95)

L'administration donne une liste de travaux induits éligibles au taux de 5,5%, reprise en annexe 1.

C - LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU TAUX DE 10%

Il s'agit des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres les travaux d'amélioration de la qualité énergétique éligibles au taux de 5,5% (art.279-0 bis, 1 du CGI).

Sont toutefois exclus la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou du système de climatisation (liste fixée à l'article 30-00 A de l'annexe IV du CGI)- cf. ci-dessous.

Sont également exclus les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

Quels sont les équipements pouvant bénéficier du taux de 10% ?

La loi ne donne pas de liste mais l'administration précise que « *sont soumis au taux de 10%, les équipements incorporés au bâti, dès lors qu'ils sont fournis et facturés par l'entreprise prestataire, dans le cadre de la prestation de travaux qu'elle réalise* » (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20).

Un certain nombre de précisions sur les équipements éligibles au taux de 10% sont données ci-après.

Les équipements de chauffage et les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable autres que ceux facturés à 5,5%.

Le taux réduit de 10% s'applique à la fourniture et à l'installation d'une chaudière, d'une cuve à fioul, d'une citerne à gaz ou d'une pompe à chaleur dans **une maison individuelle ou à l'intérieur d'un appartement situé dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans.** (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20)

En revanche, la fourniture de ces mêmes équipements, pour un usage commun, dans un immeuble collectif, est soumise au taux de TVA de 20%.

Les travaux d'entretien, de réparation, ou de mise aux normes d'une chaudière, qu'elle soit individuelle ou collective, peuvent être facturés au taux réduit de 10%.

Toutefois, si le contrat d'entretien porte sur une installation de chauffage collectif et prévoit une clause de «garantie totale», la part de la redevance correspondant à l'éventuel remplacement de la chaudière, évaluée forfaitairement à 20 % du montant hors taxes du contrat (20% du P2 + P3), doit être taxée au taux normal de 20%. Elle pourra cependant faire l'objet d'une LASM à 5,5% si les logements sont des logements sociaux (cf. III).

La fourniture de certaines chaudières, (ex. chaudière à haute performance énergétique) ainsi que les travaux d'entretien portant sur ces chaudières peuvent être facturés à 5,5%, même s'il s'agit de chaudières collectives (cf. p 24, 25...).

Les ascenseurs

A l'exception de certains équipements spécialement conçus pour les personnes handicapées qui sont facturés au taux de 5,5% (article 278-0 bis du CGI et article 30-0 C de l'annexe IV du CGI), la fourniture d'un ascenseur est facturée au taux de 20%.

Néanmoins, bénéficient du taux de 10%, les travaux de remise aux normes et d'entretien d'un ascenseur, mais également les prestations nécessaires à l'installation d'un ascenseur, telles que électricité, peinture des locaux, à condition qu'ils soient facturés distinctement.

L'administration fiscale précise que « *la réparation ou le remplacement d'éléments constitutifs de l'ascenseur postérieurement à son installation, relèvent du taux de 10%, quelle que soit la valeur des pièces remplacées et, pour autant que les travaux ne concourent pas à la livraison d'un ascenseur neuf* » (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20).

Les équipements de cuisine, de salle de bains et de rangements

Le taux réduit de 10% s'applique à la fourniture et à la pose des équipements encastrés ou incorporés au bâti.

L'annexe du bulletin officiel des impôts BOI-TVA-ANNX000204 indique ainsi que bénéficient du taux de 10%, par exemple, l'installation d'un plan de travail de cuisine, de placard muraux etc, à condition que le fond des meubles soit découpé pour les besoins des conduites d'alimentation et que les rangements soient spécialement adaptés à leur emplacement et solidement fixés à l'immeuble.

Les travaux portant sur les espaces extérieurs

Les travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts sont soumis au taux normal de TVA.

Toutefois, les travaux de rénovation ou d'entretien portant sur les espaces non couverts, tels que les terrasses, vérandas, cours d'immeubles et emplacements de parking sont soumis au taux réduit de 10%, dès lors qu'ils n'augmentent pas de plus de 10% la surface du plancher de la construction.

Bénéficient également du taux réduit de 10%, les travaux portant sur les voies d'accès principales à la maison d'habitation (allée privative, voie d'accès au garage) et afférents au tracé, au revêtement et à l'aménagement de ces voies. (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30).

Il en va de même des travaux de terrassement, de drainage et de creusement des tranchées (terrassement pour citerne à gaz, tranchées pour les eaux usées ou les eaux pluviales, tranchées pour l'électricité ou le téléphone...)

L'administration précise aussi que « *les travaux de remise en état des espaces attenants à l'habitation après une opération de viabilisation ou des travaux de canalisations, etc. sont soumis au taux réduit de 10%* » (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30).

EXEMPLES

Travaux extérieurs et assimilés données par le bulletin officiel des impôts BOI-ANXX-000208

Equipements concernés	Taux applicable	Observations
<p>Balcons, loggias, terrasses, vérandas, cours d'immeubles et emplacements de parking non couverts :</p> <ul style="list-style-type: none"> › réfection du revêtement, › travaux d'étanchéité-isolation des vérandas, › pose d'auvents, marquises en matériaux rigides. 	10%	<p>Les ouvrages concernés doivent être achevés depuis plus de deux ans.</p> <p>Les auvents, marquises en verre, plastique ou autres matériaux rigides, quelle que soit l'ouverture qu'ils sont destinés à abriter, sont soumis au taux réduit lorsqu'ils sont fixés au mur.</p>
Travaux d'installation d'une véranda.	10%	Le taux réduit s'applique si les travaux conduisent, d'une part, à une augmentation de la surface de plancher $\leq 9 \text{ m}^2$ et, d'autre part, à une augmentation de la surface de plancher de la construction $\leq 10 \%$.
Fermeture d'un balcon ou d'une loggia.	10%	Le taux réduit s'applique si les travaux conduisent à une augmentation de la surface de plancher de la construction $\leq 10 \%$.
	20%	<p>Le taux normal s'applique si les travaux conduisent à une augmentation de la surface de plancher de la construction supérieure à 10 %.</p> <p>Les travaux éventuellement réalisés dans les volumes préexistants peuvent relever le cas échéant du taux réduit.</p>

Equipements concernés	Taux applicable	Observations
<p>Voies d'accès principales à la maison d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> › travaux afférents au tracé et à l'aménagement de ces voies, revêtement... éclairage de l'allée, › travaux sur les bordures le long des voies d'accès, ou sur les caniveaux. 	10%	Les travaux d'abaissement d'une bordure de trottoir, effectués sur le domaine public, relèvent du taux réduit lorsqu'ils sont facturés au propriétaire de la maison.
<p>Travaux de clôture :</p> <ul style="list-style-type: none"> › travaux d'édification ou de réparation de mur de clôture, › travaux de pose d'un portail. 	10%	Les travaux portant sur le mur de clôture d'un terrain ou d'un jardin entourant une maison d'habitation sont éligibles au taux réduit quel que soit le type de clôture, à l'exception des haies vives.
<p>Travaux sur espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> › travaux afférents aux constructions de jardin (serre, abri de jardin...) 	20%	Ces constructions ne peuvent pas être considérées comme des dépendances usuelles d'un logement.
<ul style="list-style-type: none"> › travaux d'installation et d'entretien d'équipements sportifs/détente : court de tennis, aire de jeux... 	20%	Ces travaux sont exclus du taux réduit qu'ils soient effectués à l'intérieur ou à l'extérieur d'une habitation.
<ul style="list-style-type: none"> › travaux de pose d'éléments de décoration dans les espaces verts : treillage, pergola, fontaine, bassin... travaux d'éclairage des masses végétales. › travaux d'installation d'arrosage. 	20%	Ces travaux sont soumis au taux normal même si les éléments de décoration sont maçonnés.

Les travaux de nettoyage

En principe, les prestations de nettoyage relèvent du taux normal car il ne s'agit pas, à proprement parler, de « travaux ».

Toutefois, le BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 précise que :

« si des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien par eux-mêmes éligibles au taux intermédiaire impliquent le lessivage ou le nettoyage préalable ou consécutif des locaux dans lesquels ils sont réalisés, le taux intermédiaire s'applique, par simplification, à l'ensemble de l'opération lorsqu'elle est facturée par un même prestataire ».

« le terme de "nettoyage" utilisé traditionnellement dans certaines professions doit s'analyser en certains cas en de véritables travaux d'entretien éligibles au taux intermédiaire dès lors qu'ils nécessitent le recours à des équipements et à des techniques qui dépassent le stade de la simple opération de nettoyage courant et ont pour objet de contribuer au maintien en l'état et au bon fonctionnement d'un équipement (exemple : "nettoyage" des cuves à fioul) ».

Exemples donnés par le BOI-ANNX-000210

Nota : la mention « taux intermédiaire » correspond au taux de 10%

Travaux concernés	Taux applicable	Observations
<p>Opérations de désinfection :</p> <ul style="list-style-type: none"> › désinsectisation (termites, cafards...), dératisation et désourisation › destruction de nids de guêpes › désinfection de locaux 	Taux intermédiaire	Si les travaux de désinsectisation (et assimilés) sont effectués en dehors du local d'habitation (jardin par exemple), ils ne peuvent pas bénéficier du taux intermédiaire.
<ul style="list-style-type: none"> › travaux de désinfection de poubelles 	Taux normal	La poubelle étant un bien meuble par nature, les travaux d'entretien qui s'y rapportent n'ont pas le caractère de travaux immobiliers. Cela étant, le taux intermédiaire est admis à titre de simplification si les travaux de désinfection portent simultanément sur les colonnes de vide-ordures et sur les poubelles.
<p>Opérations de « nettoyage » et d'entretien :</p> <ul style="list-style-type: none"> › vidange et curage de fosses septiques, de réseaux d'eaux usées ou pluviales (réseaux privés) ou autres canalisations › « nettoyage » de cuves à fioul (y compris le pompage du fioul et la destruction des résidus) › « nettoyage » des gaines de ventilation ou de climatisation › travaux de ramonage et élimination de suie et de dépôts corrosifs 	Taux intermédiaire	

Travaux concernés	Taux applicable	Observations
<p>Opérations sur façades/toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> › ravalement de façade (sans isolation) › « nettoyage » de façade à l'eau, au moyen d'une pompe à haute pression › dégrafitage de murs et de façades › dépigement de façade › démoussage de toiture et « nettoyage » de gouttières 	Taux intermédiaire	Quelle que soit leur dénomination, ces travaux de démoussage n'ont pas pour seul objet d'assurer la propreté du toit ou de la gouttière mais aussi leur maintien en bon état.
Installation de dispositifs anti pigeons	Taux intermédiaire	Si le dispositif consiste en l'installation d'un système fixe d'électrorépulsion, la fourniture du générateur basse tension relève, en toute hypothèse, du taux normal.
Opérations de nettoyage en fin de chantier (dont l'enlèvement de gravats)	Taux normal	Le taux normal s'applique lorsque la prestation de nettoyage est facturée isolément par une entreprise spécialisée. Lorsque les frais de nettoyage s'insèrent dans une prestation globale de travaux éligible au taux intermédiaire et qu'ils sont nécessités par cette prestation, il est admis que le prestataire des travaux puisse appliquer le taux intermédiaire à l'ensemble de la prestation même s'il facture distinctement les travaux de nettoyage .
Nettoyage de moquette	Taux normal	

Les travaux portant sur des logements de moins de 2 ans sont-ils toujours exclus du taux de 10% ?

Oui, sauf s'il s'agit de travaux d'urgence qui s'avèrent nécessaires pour maintenir ou rendre au logement une habitabilité normale (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30, pt.290). Dans ce cas, la facture peut être établie au taux de 10%.

Il est toutefois précisé que la condition d'urgence permet d'appliquer ce taux quelle que soit l'ancienneté des locaux mais ne permet pas pour autant d'appliquer ce taux à des travaux qui en sont par nature exclus.

EXEMPLES

Travaux d'urgence éligibles au taux de 10% : travaux de serrurerie en cas d'effraction, 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, travaux de remise en état de murs de clôture ou de portail..

D - LE TAUX NORMAL DE 20%

Quels sont les travaux qui doivent être facturés au taux normal de 20% ?

- ▶ Travaux portant sur des locaux non affectés à l'habitation
- ▶ Travaux portant sur des logements achevés depuis moins de deux ans, sauf urgence
- ▶ Travaux, qui concourent à la production d'un immeuble au sens de l'article 257.1, 2-2° du code général des impôts. Il s'agit des travaux rendant à l'état neuf :
 - › soit la majorité des fondations,
 - › soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
 - › soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement,
 - › soit l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II du CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux.

Pour plus de détails, il convient de se reporter aux commentaires de l'administration publiés au bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-10-10-10-20.

- ▶ Travaux qui consistent en une surélévation ou en une addition de construction (construction d'un garage, surélévation d'un étage, création d'une cave, etc.) ainsi que les travaux consécutifs à la surélévation (dépose et pose d'une nouvelle toiture). Il est toutefois admis que soient soumis au taux de 10% les travaux conduisant à une augmentation de la surface de plancher n'excédant pas 9 m² (cas notamment des travaux d'installation d'une chaudière ou d'un ascenseur rendant nécessaire la création d'une addition de construction) – cf. BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30.
- ▶ Travaux à l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10%.
- ▶ Travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.
- ▶ Travaux de nettoyage dont l'objet est le simple maintien ou la remise en état de propreté d'un immeuble ou d'un équipement.
- ▶ Fourniture de gros équipements (chaudière collective, ascenseur...).
- ▶ Prestations d'études et de suivi de travaux.

Qu'entend-on par « fourniture de gros équipements » ?

Comme indiqué précédemment, le taux normal de TVA de 20% s'applique à l'acquisition de gros équipements (listés à l'article 30-00 A de l'annexe IV du CGI) fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement :

- ▶ D'un système de chauffage **collectif** situé dans un immeuble comportant plusieurs locaux : chaudière utilisée comme mode de chauffage ou de production d'eau chaude, cuve à fioul, citerne à gaz et pompe à chaleur.
- ▶ D'une pompe à chaleur de type air/air, même dans un logement individuel.
- ▶ D'ascenseurs.
- ▶ D'installation sanitaire : cabine hammam ou sauna prête à poser.
- ▶ De systèmes de climatisation.

Qu'entend-on par « prestations d'études et de suivi » ?

D'une manière générale, les prestations d'études, qui ne constituent pas, au sens propre, des « travaux », sont soumises au taux normal de la TVA. Par exemple : diagnostics, prestations de contrôle technique...

Toutefois, si le prestataire qui réalise les prestations d'études assure également la maîtrise d'œuvre ou la réalisation des travaux éligibles y afférents, il peut facturer au taux réduit (5,5% ou 10%) le montant total de sa prestation, y compris les frais d'études préalables.

Les honoraires d'architecte et de maître d'œuvre relèvent du taux réduit de 5,5% ou de 10% s'ils se rapportent à des travaux éligibles au taux de 5,5% ou 10%.



PARTIE 3

Taux de TVA et livraisons à soi-même sur les travaux

Le législateur a souhaité qu'un certain nombre de travaux réalisés dans les logements sociaux bénéficie d'une TVA moins élevée que lorsqu'ils sont réalisés dans des logements « privés ».

Toutefois, le bénéfice de ce taux moins élevé passe par un mécanisme de LASM. Autrement dit, les bailleurs sociaux se voient facturer (et paient) les travaux au même taux que celui applicable aux logements « privés » mais ils récupèrent ensuite la TVA payée et recalculent, à la place, une TVA à un taux minoré, à 5,5% ou à 10% selon la nature des travaux, qu'ils vont reverser au trésor public.

Ainsi, selon l'article 257, I, 3,1° du CGI les travaux immobiliers réalisés dans les logements sociaux par des opérateurs assujettis font l'objet d'une LASM soit à 5,5% (dans les cas prévus par l'article 278 sexies, III et IV), soit à 10% (dans les cas prévus à l'article 278 sexies A).

Nous examinerons successivement :

- A- les règles générales régissant le dispositif de LASM (règles communes aux LASM à 5,5% et à 10%)
- B- les travaux concernés par les LASM à 5,5%
- C- les travaux concernés par les LASM à 10%
- E- les différentes étapes à suivre pour réaliser les LASM (règles communes aux LASM à 5,5% et à 10%)

A - LES RÈGLES GÉNÉRALES RÉGISSANT LE DISPOSITIF DE LASM (RÈGLES COMMUNES AUX LASM À 5,5% ET À 10%)

Quels sont les différents cas de LASM prévus par le code général des impôts au titre des travaux portant sur des logements sociaux existants ?

CAS DE LASM	TAUX	TEXTE DE REFERENCE
Opérations d'acquisition-amélioration		
LASM sur l'ensemble des travaux de rénovation, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans ce cadre	5,5%	278 sexies, III, 2
En dehors des opérations d'acquisition-amélioration		
LASM sur les travaux de rénovation ayant pour objet les économies d'énergie, l'accessibilité aux personnes handicapées, la protection contre amiante ou plomb, la sécurité incendie...	5,5%	278 sexies IV
LASM sur les autres travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien	10%	278 sexies A

Ces LASM sur travaux de rénovation, d'amélioration ou d'entretien doivent être distinguées des LASM sur les constructions neuves. Les règles d'assiette, la procédure à suivre et les délais de déclaration ne sont pas les mêmes. Par exemple, les LASM sur les travaux doivent être déclarées dès l'achèvement des travaux (ou à la fin du trimestre) et ne bénéficient en aucun cas du délai prévu pour les LASM de construction neuve (jusqu'au 31 décembre de la 2ème année suivant l'achèvement).

S'agissant de la construction de dépendances ou de travaux d'extension qui interviendrait plusieurs années après la construction des logements eux-mêmes (ex : construction de garages), il convient d'appliquer le régime des constructions neuves (note étant prise que l'article 278 sexies, III, 1 du CGI prévoit que ces opérations peuvent bénéficier d'une LASM au taux de 5,5%, quel que soit le financement des travaux, mais sous réserve de leur prise en compte dans la convention APL ou convention assimilée).

Quels sont les logements sociaux concernés par ce dispositif de LASM ?

Pour ce qui concerne les opérations d'acquisition-amélioration, seuls les logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé et faisant l'objet d'une convention APL sont concernés.

Pour les travaux réalisés en dehors d'une opération d'acquisition-amélioration, la liste des logements sociaux pouvant bénéficier du dispositif de LASM est plus large. Il s'agit des logements visés aux points 2 à 8 du I de l'article 278 sexies, c'est-à-dire :

- ▶ les logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL. Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que « *s'agissant des logements locatifs sociaux, le bénéfice du taux réduit de 5,5% ou du taux de 10% sur la livraison à soi-même de ces travaux est subordonné au seul conventionnement APL de l'opération, indépendamment des modalités de son financement...* »,
- ▶ les logements PSLA pendant la période locative (travaux réalisés par l'organisme propriétaire),
- ▶ les logements des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention avec l'Etat,
- ▶ les logements locatifs intermédiaires appartenant à l'association foncière logement (AFL) ou à ses filiales et situés dans les quartiers ANRU,
- ▶ les logements locatifs intermédiaires appartenant à d'autres organismes réalisant les opérations prévues par une convention ANRU et situées sur des terrains octroyés au titre des contreparties mentionnées au onzième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation et dont la réalisation était initialement prévue par l'AFL,

- les locaux gérés par des établissements sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée qui hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées et qui font l'objet d'une convention avec l'Etat.

Les LASM à 5,5% ou à 10% sont possibles quel que soit l'âge du logement (moins de 2 ans ou plus de 2 ans).

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que :

- « Outre les locaux affectés au logement proprement dit, entrent également dans le champ d'application de la mesure les locaux annexes tels que les **parties communes, les loges de gardien ou de concierge, les locaux communs et les dépendances** (garages etc.) ».
- Dans le cas d'un immeuble en copropriété, il est précisé que « sous réserve d'en remplir les conditions, les travaux (...) réalisés par des bailleurs copropriétaires sont également éligibles au dispositif prévu au 1° du 3 du I de l'article 257 du CGI (LASM à 5,5% ou à 10% selon la nature des travaux) à raison de la quote-part mise à leur charge par le syndicat de copropriété ».
- « Les travaux afférents aux parties communes d'un immeuble collectif contenant pour partie des logements sociaux (...) peuvent bien entendu faire l'objet d'une livraison à soi-même soumise au taux de 5,5% en application du 2 du III ou du IV de l'article 278 sexies du CGI, à hauteur de la quote-part de logements sociaux présents dans l'immeuble ». Il en va de même pour les travaux relevant d'une LASM à 10%.
- « Dans l'hypothèse de la réalisation de certains travaux de rénovation ou de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien qui porteraient à la fois sur des logements locatifs sociaux visés au IV de l'article 278 sexies du CGI ou à l'article 278 sexies A du CGI et sur d'autres logements ou locaux, il y a lieu de ventiler en fonction de critères physiques (exemple : rapport respectif des surfaces concernées) la taxe déductible mentionnée sur les factures ou mémoires adressés par les fournisseurs, dès lors que seule la quote-part de la TVA grevant les dépenses utilisées exclusivement pour la réalisation de la livraison à soi-même imposée au taux réduit de 5,5 % ou au taux de 10 % est déductible dans le cadre du secteur qui est constitué pour cette livraison à soi-même ».

Pour les travaux de rénovation, d'amélioration ou d'entretien réalisés dans d'autres logements que les logements sociaux visés ci-dessus, il n'y a pas de possibilité de LASM à 5,5% ou à 10%.

EXEMPLE

Des travaux réalisés dans des logements locatifs intermédiaires appartenant à un organisme Hlm ne pourront pas faire l'objet d'une LASM (hors le cas spécifique des logements situés en zone ANRU sur des terrains initialement destinés à l'AFL- cf. p 42). L'organisme supportera donc, in fine, le taux auquel la facture a été établie.

Ces LASM sur les travaux sont-elles obligatoires ?

En principe, compte tenu de la rédaction du texte de loi, toute opération de travaux réalisée dans les logements sociaux doit faire l'objet d'une LASM soit à 5,5% soit à 10% (l'article 257, I, 3, en indiquant que les LASM de travaux immobiliers réalisés dans le secteur du logement social « sont soumises à la TVA » ne laisse pas d'alternative. Autrement dit, il ne s'agit pas d'une option)

Toutefois, l'objectif de ces LASM est de permettre aux bailleurs sociaux de bénéficier, in fine, d'un taux de TVA plus bas que celui qui s'applique normalement et qui figure sur la facture. Or, comme indiqué précédemment, pour certains travaux, le taux de la LASM est le même que celui de la facture. Par exemple :

- ▶ les travaux d'installation d'une chaudière à haute performance énergétique dans un immeuble de logements locatifs sociaux de plus de 2 ans peuvent être facturés directement à 5,5% - Le taux de la LASM applicable à ce type de travaux est également de 5,5%.
- ▶ un contrat d'entretien courant portant sur un ascenseur situé dans un immeuble de logements locatifs sociaux de plus de 2 ans est en principe facturé à 10%- Le taux de la LASM est également à 10%.

Afin d'alléger le dispositif, le Bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 a donc précisé que: « Les travaux portant sur des logements sociaux bénéficient du taux réduit de la TVA de 5,5% prévu à l'article 278-0 bis A du CGI ou de 10% prévu à l'article 279-0 bis du CGI en facturation directe sous réserve du respect des conditions qui y sont mentionnées. Ainsi, pour ces travaux, le recours au dispositif de la livraison à soi-même prévue au 2 du III et au IV de l'article 278 sexies du CGI et à l'article 278 sexies A du CGI n'est pas obligatoire ».

En d'autres termes, lorsque les travaux sont directement facturés à 5,5% ou à 10% et que le taux de la LASM se trouve être le même que celui de la facture, le bailleur peut donc se dispenser de la réaliser.

De même, les bailleurs ne procéderont pas à la LASM dans les cas (rares en pratique) où le taux de la facture s'avérerait inférieur au taux de la LASM (ex : un contrat d'entretien courant portant sur une chaudière à haute performance énergétique peut être facturé directement à 5,5% - cependant, cette prestation relève en principe de la LASM à 10%).

A RETENIR

Toutefois, cette dispense est facultative et les bailleurs peuvent préférer procéder systématiquement à ces LASM, comme le prévoit la loi.

Cette possibilité est confirmée par le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-20 selon lequel l'imposition de la LASM au taux réduit de 5,5% ou au taux de 10% « permet l'exercice du droit à déduction de la TVA ayant grevé les dépenses (mémoires des entrepreneurs ayant exécuté les travaux, achats de biens et services utilisés pour l'amélioration, la transformation ou l'aménagement des logements...), **quel que soit le taux auquel ces dépenses ont été soumises, qui concourent à la réalisation de travaux immobiliers dont la livraison est ainsi imposée** ».

Y a-t-il des travaux qui ne peuvent pas faire l'objet de LASM (ni à 5,5%, ni à 10%) ?

Oui. L'article 278 sexies A du CGI exclut les travaux de nettoyage et l'entretien des espaces verts. En revanche, les travaux d'aménagement des espaces verts peuvent faire l'objet d'une LASM à 10% (l'administration n'a pas donné d'indication sur la différence, s'agissant des espaces verts, entre les travaux d'entretien et les travaux d'aménagement. Les travaux d'entretien sont par exemple la tonte, la taille etc, alors que les travaux d'aménagement correspondent à la création des espaces verts ou à leur réaménagement).

Par ailleurs, le mécanisme des LASM ne concerne que les « travaux immobiliers ». Sont donc exclues les interventions qui ne sont pas à proprement parler des travaux ou qui n'ont pas une nature « immobilière ». Par exemple, l'installation (affichage) de plans de sécurité, ou la pose d'extincteurs ne bénéficient pas du dispositif car il s'agit d'équipements « mobiliers » (≠ travaux immobiliers). De même les prestations de locations (de compteurs, de porte anti-intrusion etc.) ne sont pas des travaux.

A RETENIR

Concernant les prestations d'études ou de diagnostic : elles ne constituent pas, en elles-mêmes, des travaux immobiliers et ne peuvent donc pas donner lieu à une LASM, sauf lorsqu'on peut les rattacher à des travaux effectivement réalisés. Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 indique que peuvent bénéficier de la LASM « *les prestations d'études préalables, de suivi ou d'expertise (notamment les diagnostics préalables aux travaux, les prestations de contrôle de la conformité des travaux, etc.)* ». Dans ce cas, elles font l'objet d'une LASM au même taux que les travaux auxquels elles se rattachent.

Lorsqu'un immeuble fait l'objet de plusieurs types de travaux, doit-on faire une LASM par catégorie de travaux ou une LASM globale ?

Les textes permettent de rattacher à une prestation de travaux principale les travaux induits qui lui sont indissociablement liés. Par exemple, lorsque l'installation d'une chaudière nécessite des travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion ou des travaux de plâtrerie et de peinture, on peut considérer que cela constitue un ensemble.

En revanche, si au sein d'un même immeuble, on procède à la fois au changement de la chaudière et à la réfection des parties communes, chaque prestation de travaux devra être analysée distinctement au regard de la LASM puisque, selon sa nature, le taux pourra être de 5,5% ou 10%.

Il convient donc de décomposer les opérations de travaux impliquant plusieurs types d'intervention.

Ainsi, contrairement aux règles applicables pour les constructions neuves, on ne raisonne pas globalement par rapport au coût de revient global de l'opération.

Lorsque plusieurs types de travaux sont facturés en même temps, comment opérer le tri ?

En dehors du cas des acquisitions-amélioration (pour lesquels l'ensemble des travaux bénéficie en principe d'une LASM à 5,5%), le tri s'impose puisque certains travaux relèvent d'une LASM à 5,5% et d'autres, d'une LASM à 10%. Cela implique que les factures soient suffisamment précises et ventilent correctement les différents types de travaux.

Dans le cas où la ventilation n'a pas été faite sur les factures, c'est au bailleur social de la « reconstituer ». En effet, le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que *« lorsque des travaux se rapportant à des travaux passibles de taux différents font l'objet d'une facturation globale et forfaitaire, il appartient au redevable de ventiler les recettes correspondant à chaque taux, de manière simple et économiquement réaliste, sous sa propre responsabilité et sous réserve du droit de contrôle de l'Administration, conformément aux dispositions de l'article 268 bis du CGI »*.

Y-a-t-il des règles particulières pour les opérations engagées avant 2014 ou avant 2012 ?

Oui, la loi a prévu des dispositions transitoires pour les opérations engagées avant que les taux ne soient modifiés, c'est-à-dire avant le passage de 5,5% à 7% en 2012 ou avant la mise en place, en 2014, d'un système à 2 taux, 5,5% et 10%. On note que la logique de ces règles est différente selon que le taux baisse ou augmente. En cas de baisse, la loi prévoit en général une application immédiate aux opérations en cours non encore achevées. En cas de hausse, la loi tend au contraire à maintenir l'ancien taux aux opérations déjà engagées, sous certaines conditions.

Ces dispositions sont importantes pour tous les contrats pluriannuels en cours (contrat d'entretien, contrats de travaux...). Elles sont rappelées ci-après au B et C.

B - LES TRAVAUX CONCERNÉS PAR LES LASM À 5,5%

L'article 278 sexies du CGI prévoit une LASM à 5,5% dans 2 cas :

- ▶ les travaux réalisés dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration : pour ces opérations, l'ensemble des travaux bénéficie d'une LASM à 5,5% quelle que soit leur nature. Ce régime avantageux est justifié par le fait que l'opération aboutit à la création de nouveaux logements sociaux (transformation de logements privés ou de locaux d'activités en logements sociaux).
- ▶ En dehors des acquisitions-amélioration, la LASM à 5,5% concerne certains travaux de rénovation réalisés sur les logements sociaux existants, dont la liste est fixée par la loi. Le terme « rénovation » exclut en principe les travaux d'entretien courant.

1. Opérations d'acquisition-amélioration

Quel est le texte de référence ?

Il s'agit de l'article 278 sexies, III, 2 du CGI qui prévoit que la TVA s'applique au taux de 5,5% sur « *les livraisons à soi-même de travaux de rénovation, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans le cadre de l'une des opérations suivantes, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette opération d'un prêt accordé pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs aidés ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° à 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation* » :

- a) *Acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, suivie de travaux d'amélioration ;*
- b) *Acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation, suivie de leur transformation ou aménagement en logements ;*
- c) *Travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités territoriales ou leurs groupements ».*

Ce texte vise les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL (y compris les logements-foyers). Il ne concerne pas les autres types de logements sociaux.

Les travaux pouvant bénéficier de la LASM à 5,5% dans ce cadre sont ceux visés par la décision d'agrément.

Quelle est la date d'entrée en vigueur de ce régime spécifique ?

Cette disposition a été introduite dans la loi postérieurement à la réforme de 2014, par la loi de finances pour 2015. Elle ne s'applique donc qu'aux opérations d'acquisition-amélioration pour lesquelles l'ensemble des travaux a été achevé à compter du 01/01/2015 (même si la date d'agrément ou d'exécution des travaux est antérieure).

Pour les opérations achevées en 2014, il convenait de procéder à des LASM à 5,5% et à 10% en fonction de la nature des travaux (cf. 2).

Néanmoins, pour des opérations d'acquisition-amélioration ayant bénéficié d'un agrément avant le 01/01/2012, la loi prévoyait, au titre des mesures transitoires, que l'ensemble des travaux pouvait conserver le bénéfice de la LASM à 5,5%.

Quant aux opérations ayant bénéficié d'un agrément entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2013 et pour lesquelles l'ensemble des travaux a été achevé entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2014, la loi prévoyait :

- ▶ l'application immédiate du taux de 5,5% pour la liste des travaux visés par le nouveau dispositif de LASM à 5,5%,
- ▶ le maintien, à titre dérogatoire, du taux de 7% pour les travaux relevant en principe de la LASM à 10%.

2. Les opérations de travaux de rénovation hors acquisition-amélioration

Quelles sont les travaux éligibles à la LASM à 5,5% ?

C'est l'article 278 sexies, IV du CGI qui donne la liste de travaux concernés. Il vise :

« 1. Les livraisons à soi-même de travaux de rénovation portant sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I et ayant pour objet de concourir directement à :

1° La réalisation d'économies d'énergie et de fluides, concernant :

- a. Les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- b. Les systèmes de chauffage ;
- c. Les systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- d. Les systèmes de refroidissement dans les départements d'outre-mer ;
- e. Les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f. Les systèmes de ventilation ;
- g. Les systèmes d'éclairage des locaux ;
- h. Les systèmes de répartition des frais d'eau et de chauffage ;

2° L'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, concernant les cheminements extérieurs, le stationnement, l'accès au bâtiment, les parties communes de l'immeuble et les logements ;

3° La mise en conformité des locaux avec les normes mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

4° La protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb ;

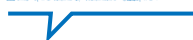
5° La protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques ou d'installation de dispositifs de retenue des personnes.

2. Les livraisons à soi-même de travaux induits et indissociablement liés aux travaux prévus au 1 ».

Une liste plus détaillée des travaux visés est donné en annexe 2.

La liste visée à l'article 278 sexies IV du CGI est donc assez large. Toutefois, s'agissant d'un régime dérogatoire au droit commun, cette liste est d'interprétation stricte. On ne peut pas y faire « rentrer » des travaux qui ne seraient pas expressément visés.

A RETENIR



Plusieurs points sont importants :

- ▶ Contrairement aux règles applicables s'agissant de la facturation directe à 5,5%, il n'y a pas de normes techniques à respecter pour les travaux pouvant faire l'objet d'une LASM à 5,5% dans les logements sociaux. Par exemple, tous les travaux de pose et fourniture de chaudières peuvent faire l'objet d'une LASM à 5,5%, quelques soient les normes de cette chaudière.
- ▶ dans chacune des catégories (économie d'énergie, accessibilité, sécurité incendie...) seuls les « travaux de rénovation » sont visés, ce qui exclut en principe les travaux d'entretien courant (lesquels peuvent en revanche bénéficier de la LASM à 10%).

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que, dans chaque catégorie, les travaux de rénovation éligibles s'entendent :

- ▶ « des travaux d'installation et de remplacement des équipements ou de leurs composants ; on entend par travaux de remplacement de composant, les travaux induisant le remplacement de pièces essentielles au bon fonctionnement de l'équipement ainsi que les travaux de gros entretien liés à ces remplacements qui dépassent les simples travaux d'entretien courant » ;
- ▶ de la prestation de main d'œuvre concourant à la réalisation des travaux de rénovation ;
- ▶ de la fourniture d'équipement nécessaire à la rénovation ;
- ▶ des prestations d'études préalables, de suivi ou d'expertise (notamment les diagnostics préalables aux travaux, les prestations de contrôle de la conformité des travaux, etc.). »

Sont également soumis au taux réduit de 5,5 % les travaux indissociablement liés aux travaux de rénovation susvisés.

Comment sont définis les travaux « induits » éligibles ?

Selon le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10, il s'agit :

- ▶ « des travaux de désinstallation ou de déconstruction des matériaux ou équipements devant être rénovés;
- ▶ de la pose et la dépose de matériels permettant la réalisation des travaux principaux (pose d'échafaudage, d'équipement de sécurité ...). »

Pour le reste, l'administration renvoie à la liste des travaux induits qu'elle a donnée à propos des travaux pouvant être facturés directement à 5,5% (cf. annexe 1).

En revanche, contrairement aux règles applicables dans le cadre de la facturation directe à 5,5%, il n'est pas nécessaire que ces travaux induits soient facturés dans un délai de 3 mois avant ou après la date de facturation des travaux éligibles auxquels ils sont liés.

Qu'entend-t-on par travaux de « mise en conformité des locaux avec les normes mentionnées à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23/12/1986 » ?

Cette catégorie de travaux n'est pas très facile à appréhender.

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise qu'il s'agit de « travaux d'aménagement, d'installation et de remplacement des équipements des logements ou de leurs composants, dès lors qu'ils ne relèvent pas de l'entretien courant, ayant pour effet de les mettre en conformité avec les conditions définies dans le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location (dimension et hauteur sous plafond minimale, d'au moins 2,20 mètres, création d'un coin cuisine, d'ouverture sur l'extérieur...) »

Mise en conformité - Rappel des principales dispositions du décret n°87-149 :

Les logements à usage d'habitation doivent présenter les caractéristiques ci-après :

a) Composition et dimensions : un logement comprend au minimum une pièce d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-ci pouvant être situé dans la salle d'eau - surface minimale de la pièce d'habitation : 9 m² si cuisine séparée ou 12 m² sinon. Hauteur sous plafond égale au moins à 2,20m (sauf dérognations)

b) Ouverture et ventilation : toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur (...). Toute pièce de service est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur ou, à défaut, est équipée d'un système d'évacuation débouchant à l'extérieur...

c) Cuisine ou coin cuisine : comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude + aménagement pour recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) ou un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

d) Salle d'eau : baignoire ou douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide. Cabinet d'aisances : cuvette à l'anglaise et chasse d'eau (ou effet d'eau si fosse étanche) - sols étanches et parois situées autour de la douche et de la baignoire protégées contre les infiltrations.

e) Gaz et électricité : le logement est alimenté en électricité, et, le cas échéant, en gaz (avec ventilation de la pièce)...

f) Eau : les installations d'eau assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants.

Les sols, murs, plafonds des logements ou locaux ci-dessus ne présentent pas d'infiltration ni de remontée d'eau. Les ouvrants sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

L'immeuble ne présente pas de défaut d'entretien grave. Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture, ses raccords et ses accessoires sont étanches.

Quelles sont les règles d'entrée en vigueur de la LASM à 5,5% ?

Pour les travaux éligibles hors acquisition-amélioration, la LASM à 5,5% s'applique aux travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2014.

C - LES TRAVAUX CONCERNÉS PAR LES LASM À 10%

Quels sont les travaux qui relèvent d'une LASM à 10% ?

De manière schématique, on peut dire que la LASM à 10% concerne les travaux qui ne bénéficient pas de la LASM à 5,5%.

Selon l'article 278 sexies A du CGI « *la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5 % en application des III ou IV de l'article 278 sexies et dans la mesure où ces travaux portent sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I du même article* ».

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que « *sont soumis au taux de 10% de la TVA, dans le cadre de la livraison à soi-même, les travaux effectués dans des logements sociaux à usage locatif lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5% en application du III et du IV de l'article 278 sexies du CGI (c'est-à-dire d'une LASM au taux de 5,5%) ou de l'article 278-0 bis A du CGI (c'est-à-dire une facturation directe au taux de 5,5%). Ainsi en est-il notamment des travaux d'entretien courant ou d'aménagement des espaces verts.* » :

Cette catégorie couvre également les travaux d'embellissement, certains travaux de plomberie...

Un tableau récapitulatif, par nature de travaux, figure en annexe 3.

Quelles sont les règles d'entrée en vigueur de la LASM à 10% ?

Règles d'entrée en vigueur du taux (opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2014)

LASM à 10% dès lors que les travaux sont achevés à compter du 01/01/2014

1^{ère} dérogation : LASM à 5,5% pour des opérations engagées avant 2012 à condition que :

- ▶ les travaux aient fait l'objet d'un contrat soumis au taux de 5,5% avant le 20/12/2011 et qu'un acompte ait été encaissé avant cette date.
- ▶ ou que les travaux aient fait l'objet d'un contrat soumis au taux de 19,6% avant le 31/12/2011 et qu'un acompte ait été encaissé avant cette date.
- ▶ ou que les travaux aient fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention Palulos avant le 1^{er} janvier 2012.

2^{ème} dérogation : LASM à 7% pour des opérations engagées en 2012 et 2013 à condition que :

- ▶ les travaux aient fait l'objet d'un contrat avant le 1^{er} janvier 2014 et qu'un acompte ait été encaissé avant cette date
- ▶ ou les travaux aient fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention Palulos

EXEMPLE

Contrat d'entretien courant sur un ascenseur installé dans un immeuble de plus de 2 ans, d'une durée de 5 ans, signé en 2013 avec un premier paiement encaissé en 2013.

Facturation 2013 : 7%

Facturation 2014 et suivants : 10% mais l'organisme peut faire LASM à 7%.



On précise que, s'agissant des contrats faisant l'objet de reconductions annuelles ou périodiques, les mesures dérogatoires ne sont pas applicables si la reconduction a eu lieu après la modification du taux (le contrat reconduit est assimilable à un nouveau contrat).

D - LES DIFFÉRENTES ÉTAPES À SUIVRE POUR RÉALISER LES LASM (RÈGLES COMMUNES AUX LASM À 5,5% ET À 10%)

Chronologiquement, qu'il s'agisse d'une LASM à 5,5% ou d'une LASM à 10%, on distingue 3 étapes :

- ▶ ouverture du secteur distinct
- ▶ récupération de la TVA payée
- ▶ déclaration et liquidation de la LASM

1. Ouverture du secteur distinct

Est-il obligatoire d'ouvrir un secteur distinct ?

Selon l'article 209 annexe II du CGI, chaque immeuble (ou fraction d'immeuble) dans lequel sont réalisés des travaux donnant lieu à une livraison à soi-même à 5,5% ou à 10% constitue un secteur d'activité distinct.

En application des articles 286 et suivant du CGI et 40 de l'annexe 4, il convient en principe de déclarer la création des secteurs concernés par la taxation de la livraison à soi-même de travaux, en précisant notamment que les immeubles répondent aux conditions requises (conventionnement APL...). Il s'agit d'un courrier à envoyer aux services fiscaux.

Peut-on ouvrir un secteur « global » ?

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-20 précise que « *afin de simplifier la constitution et le suivi de la sectorisation par les bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine important, il est admis qu'il soit constitué un seul secteur pour l'ensemble des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien effectués, par année civile, par un bailleur pour l'ensemble des logements locatifs sociaux lui appartenant.* ».

Ainsi, l'organisme Hlm peut envoyer, en début d'année civile, un courrier aux services fiscaux déclarant qu'il ouvre un secteur distinct global pour les travaux qu'il sera éventuellement amené à réaliser en cours d'année dans les logements sociaux lui appartenant. Il y joint la liste des logements conventionnés APL ou des autres logements sociaux éligibles (liste à compléter en cours d'année si de nouveaux logements sociaux sont mis en service).

2. Récupération de la TVA payée

A quel moment peut-on récupérer la TVA supportée sur les travaux ?

En principe, le droit à déduction prend naissance lorsque la taxe déductible devient exigible chez les fournisseurs, ce qui correspond en général à la date du paiement. Ainsi, l'organisme bailleur mentionne la TVA déductible sur sa déclaration de TVA déposée au titre du mois au cours duquel le paiement a été réalisé.

Si la mention de cette déduction sur la déclaration a été omise, le I de l'article 208 de l'annexe II au CGI prévoit que la taxe déductible peut figurer sur les déclarations déposées jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle l'omission a été commise, à condition d'être mentionnée sur une ligne spécialement prévue à cet effet sur la déclaration n° 3310- CA3 (CERFA n° 10 963)

Quels sont les justificatifs permettant la déduction ?

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-20 rappelle que les bailleurs *«devront détenir les originaux des factures délivrés par leurs fournisseurs et sur lesquels devront bien entendu figurer les mentions obligatoires de droit commun »* et précise que *« lorsque des travaux (...) ont été réalisés par le syndic en sa qualité de mandataire, le bailleur copropriétaire peut déduire la taxe ayant grevé les dépenses qui concourent à la réalisation de travaux de réhabilitation ou d'entretien dont la livraison est imposée, qui figure, le cas échéant, sur le relevé de charges délivré par le syndic »*.

3. Déclaration et liquidation de la LASM

Comment déclarer la LASM ?

Comme le rappelle le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-20 *« les bailleurs sociaux n'ont pas à établir une déclaration de taxes sur le chiffre d'affaires pour chacun de leurs secteurs d'activités (...) Ils doivent souscrire une seule déclaration de taxes sur le chiffre d'affaires sur laquelle sont regroupés les éléments propres à chaque secteur d'activité »*.

A quelle date doit-on déclarer la LASM ?

Selon l'article 269 du CGI, le fait générateur et l'exigibilité interviennent à la **date d'achèvement de l'ensemble des travaux de rénovation, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement** (BOI-TVA-IMM-10-20-20).

Dans le cas de la réhabilitation d'un groupe d'immeubles, la livraison à soi-même doit être réalisée au fur et à mesure de l'achèvement des travaux portant sur chacun des immeubles.

Par dérogation, **pour les livraisons à soi-même des travaux d'entretien, le fait générateur et l'exigibilité interviennent le dernier jour du trimestre civil au cours duquel ces travaux ont été réalisés.**

En pratique, certains organismes préfèrent toutefois procéder aux LASM sur les travaux d'entretien au fur et à mesure, chaque mois. A priori, cette pratique ne pose pas de difficultés.

La notion « d'achèvement de l'ensemble des travaux » n'est pas clairement définie et peut être difficile à interpréter, notamment lorsque l'opération fait intervenir plusieurs prestataires de travaux.

En outre, pour pouvoir faire la LASM à la date d'achèvement des travaux, encore faut-il que l'organisme ait reçu les factures correspondantes.

Le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 prévoit une possibilité de prorogation de délai. Il indique que « *les redevables qui se trouveraient empêchés de réunir tous les éléments nécessaires à la détermination de la base d'imposition définitive peuvent adresser une demande de prorogation au directeur régional ou départemental des finances publiques du lieu d'imposition contenant :*

- ▶ *l'indication de la date à laquelle les intéressés proposent de reporter le dépôt de leur déclaration de livraison à soi-même ;*
- ▶ *des renseignements précis sur les causes qui rendent impossibles l'établissement de cette déclaration.*

Si le motif invoqué est le retard apporté par les fournisseurs ou entrepreneurs à produire leurs factures ou mémoires, l'identité de ces derniers doit être mentionnée ainsi que la nature, l'importance et la date des fournitures ou travaux non facturés».

Il est ensuite précisé que «l'octroi d'une prolongation de délai peut être subordonnée:

- ▶ soit à la présentation de garanties ;
- ▶ soit au versement effectif d'une provision, déterminée d'après les éléments connus. Cette seconde solution implique le dépôt de déclarations n° 941 (CERFA n° 11 114) et n° 943 (CERFA n° 11 116) disponibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires" et annotées de la mention « provisoire »

On note que cette procédure n'est pas très facile à mettre en œuvre en pratique.

L'administration indique que si l'organisme recevait une facture après réalisation de la LASM, il doit, pour régulariser la situation, introduire auprès du service des impôts une réclamation dans les conditions prévues à l'article R*. 196-1 du Livre des procédures fiscales (LPF).

4. La base de calcul des LASM

Quelle est l'assiette taxable ?

La taxe exigible sur les livraisons à soi-même s'applique au prix de revient total des travaux (art.266 du CGI)

Ce prix de revient comprend :

- ▶ les mémoires des divers entrepreneurs ayant exécuté les travaux concernés ;
- ▶ les honoraires des architectes, géomètres, métreurs, etc. ;
- ▶ le prix d'achat des biens ou des services utilisés pour la rénovation, l'amélioration, la transformation ou l'aménagement des logements ;

- ▶ le coût de la main-d'œuvre utilisée pour réaliser les travaux lorsque les travaux sont effectués par le personnel salarié de l'organisme bailleur (travaux en régie) ; Toutefois, le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que « *la rémunération du personnel salarié de l'organisme bailleur qui participe aux travaux mentionnés au 1° du 3 du I de l'article 257 du CGI et qui est incluse dans l'assiette de la taxe sur les salaires ne sera pas comprise dans la base d'imposition de la LASM* ».
- ▶ le cas échéant, la retenue de garantie quand celle-ci est effectivement versée à l'entreprise qui est chargée des travaux.

À NOTER

Le prix d'achat ou de revient des logements réhabilités, notamment lorsque l'opération s'analyse comme une acquisition-amélioration au sens des 3° et 4° de l'article R. 331-1 du CCH, n'est pas à retenir dans l'assiette de la livraison à soi-même, pas plus que les autres dépenses liées à l'achat (commission, honoraires du notaire...).

5. Remise en cause de la LASM

Le bénéficiaire de la LASM à 5,5% ou 10% peut-il être remis en cause ?

L'article 284, III du CGI prévoit que « *toute personne qui s'est livré à elle-même des travaux aux taux prévus au 2 du III et au IV de l'article 278 sexies ou à l'article 278 sexies A est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ces taux cessent d'être remplies dans les trois ans qui suivent le fait générateur de l'opération* ».

Autrement dit, le bailleur qui a imposé des LASM de travaux à 5,5% ou à 10%, est tenu de verser le complément de TVA résultant de la différence entre le taux réduit de 5,5% ou de 10% et le taux facturé (10% ou 20%) lorsque les conditions d'application de ce taux ne sont pas ou plus remplies dans les trois ans qui suivent l'achèvement des travaux.

En pratique, la principale condition est la poursuite de la location conventionnée à l'APL. Ainsi, le reversement peut être dû si le bailleur social vend le logement à un particulier moins de 3 ans après avoir réalisé les travaux.

ANNEXES

Travaux pouvant être facturés
directement à 5,5%

Travaux de rénovation pouvant
faire l'objet d'une LASM à 5,5%
dans les logements sociaux

Tableaux récapitulatifs

ANNEXE 1

Travaux pouvant être facturés directement à 5,5%

Certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans peuvent être facturés directement au taux réduit de 5,5% (art.278-0 bis A du CGI) : Il s'agit des travaux portant sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI, sous réserve que ces derniers respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés à l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI



ATTENTION

l'article 200 quater.1 fait régulièrement l'objet de modifications (tous les ans ou tous les 2 ans). Il en est de même de l'article 18 bis de l'annexe IV.

Le tableau ci-après reprend la liste donnée par le BOI-TVA-LIQ-30-20-95 du 25 février 2014, en intégrant toutefois les modifications issues de la loi de finances pour 2016.

Les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales prévus à l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI, sont ceux applicables au 1^{er} janvier 2016 (article 18 bis modifié par l'arrêté du 30 décembre 2015 et l'arrêté du 17 février 2016).

A la suite du tableau, sont reproduits des extraits du bulletin officiel des impôts BOI-TVA-LIQ-30-20-95-20140225 qui donne une liste de travaux induits indissociablement liés aux travaux éligibles au taux de 5,5%.

Matériaux et équipements visés	Caractéristiques techniques / critères de performances minimales
Chaudières à haute performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Lorsque la puissance est \leq à 70 kW, une efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage, définie selon le règlement délégué (UE) n° 811/2013 de la commission du 18/02/2013 et des produits combinés constitués d'un dispositif de chauffage mixte, d'un régulateur de température et d'un dispositif solaire, \geq à 90% ; ▶ Lorsque la puissance est $>$ à 70 kW, une efficacité utile pour le chauffage, définie selon le règlement (UE) n° 813/2013 de la commission du 02/08/2013, \geq à : <ul style="list-style-type: none"> - 87%, mesurée à 100% de la puissance thermique nominale ; et - 95,5%, mesurée à 30% de la puissance thermique nominale
Chaudières à micro-cogénération gaz	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt-ampères par logement.
Matériaux d'isolation thermiques des parois opaques	<p>(métropole)</p> <p>Résistance thermique "R" évaluée selon la norme NF EN 12664, la norme NF EN 12667 ou la norme NF EN 12939 pour les isolants non-réfléchissants ou la norme NF EN 16012 pour les isolants réfléchissants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, possédant une résistance thermique (R) \geq à 3 mètres carrés Kelvin par watt (m².K/W) ; ▶ Murs en façade ou en pignon - R \geq à 3,7 m².K/W. ▶ Toitures-terrasses - R \geq à 4,5 m².K/W. ▶ Planchers de combles perdus - R \geq à 7 m².K/W. ▶ Rampants de toiture et plafonds de combles - R \geq à 6 m².K/W.
Matériaux d'isolation thermiques des parois vitrées	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fenêtres ou porte-fenêtres avec un coefficient de transmission thermique (Uw) \leq à 1,3 watt par mètre carré Kelvin (W/m².K) et un facteur de transmission solaire (Sw) \geq à 0,3 ou Uw \leq à 1,7 W/m².K et Sw \geq à 0,36 ; ▶ Fenêtres en toitures Uw \leq à 1,5 W/m².K et Sw \leq à 0,36 ; ▶ Vitrages de remplacement à isolation renforcée dénommés également vitrages à faible émissivité, installés sur une menuiserie existante et dont le coefficient de transmission thermique du vitrage (Ug) est \leq à 1,1 W/m².K ; <i>Le coefficient Ug est évalué selon la norme NF EN 1279</i>

Matériaux et équipements visés	Caractéristiques techniques / critères de performances minimales										
	<p>▶ Doubles fenêtres, consistant en la pose sur la baie existante d'une seconde fenêtre à double vitrage renforcé -$U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,32^*$;</p> <p>(*) Le facteur S_w est évalué selon la norme XP P 50-777 et le coefficient U_w selon la norme NF EN 14 351-1 ;</p>										
Volets isolants	<p>▶ Résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé > à $0,22 \text{ m}^2.\text{K/W}$</p>										
Portes d'entrée donnant sur l'extérieur	<p>▶ Coefficient $U_d \leq 1,7 \text{ W/m}^2.\text{K}$. Le coefficient U_d est évalué selon la norme NF EN 14 351-1 ;</p>										
Équipements de production de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire (ECS) fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires, disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ou équivalente	<p>Ces équipements doivent respecter selon la technologie employée :</p> <p>a. Pour les équipements de production de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire : une efficacité énergétique saisonnière, définie selon le règlement délégué (UE) n° 811/2013 de la commission du 18 février 2013, $\geq 90 \%$</p> <p>b. Pour les équipements de fourniture d'ECS seule ou associés à la production de chauffage, fonctionnant à l'énergie solaire : une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau, définie respectivement par le règlement délégué (UE) n° 812/2013 de la commission du 18 /02/2013 et le règlement délégué n° 811/2013 (UE), \geq à :</p> <table border="1" data-bbox="630 1193 1276 1292"> <thead> <tr> <th>PROFIL DE SOUTIRAGE</th> <th>M</th> <th>L</th> <th>XL</th> <th>XXL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Efficacité énergétique</td> <td>65 %</td> <td>75 %</td> <td>80 %</td> <td>85 %</td> </tr> </tbody> </table>	PROFIL DE SOUTIRAGE	M	L	XL	XXL	Efficacité énergétique	65 %	75 %	80 %	85 %
PROFIL DE SOUTIRAGE	M	L	XL	XXL							
Efficacité énergétique	65 %	75 %	80 %	85 %							

Matériaux et équipements visés
Caractéristiques techniques / critères de performances minimales

c. Pour les dispositifs solaires, définis par le règlement délégué (UE) n° 811/2013 précité : une productivité, selon le type de capteurs, \geq à :

TYPE DE CAPTEUR SOLAIRE	PRODUCTIVITÉ EN W/ M2 de surface d'entrée du capteur calculé avec un rayonnement (G) de 1 000 W/ m2 \geq à :
Thermique à circulation de liquide	600 W/ m2
Thermique à air	500 W/ m2
Hybride thermique et électrique à circulation de liquide	500 W/ m2
Hybride thermique et électrique à air	250 W/ m2

Lorsque ces dispositifs solaires sont associés à un ballon d'eau chaude dont la capacité de stockage est inférieure ou égale à 500 litres, ce dernier doit respecter un coefficient de pertes statiques, dénommé "S" et exprimé en watts, défini selon le règlement délégué (UE) n° 812/2013 pour les chauffe-eau et les ballons d'eau chaude, $<$ à $16,66 + 8,33 \times V/0,4$, "V" étant la capacité de stockage du ballon exprimée en litres.

Equipements de chauffage
ou de fourniture d'eau chaude
sanitaire fonctionnant à l'énergie
hydraulique

-

Matériaux et équipements visés	Caractéristiques techniques / critères de performances minimales
<p>Equipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendants fonctionnant au bois ou autres biomasses</p>	<p>Respect des quatre conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. La concentration moyenne de monoxyde de carbone rapportée à 13 % d'O₂, dénommée "CO", est ≤ à 0,3 % ; b. L'émission de particules rapportée à 13 % d'O₂, dénommée "PM", est ≤ à 90 mg/Nm³ ; c. Le rendement énergétique, dénommé "η", est ≥ à 70 % ; d. L'indice de performance environnemental, dénommé "I'", est ≤ à 1. <p>L'indice de performance environnemental est défini par le calcul suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pour les appareils à bûches : $I' = 101\,532,2 \times \log(1,0 + E') / \eta 2$; b. Pour les appareils à granulés : $I' = 92\,573,5 \times \log(1,0 + E') / \eta 2$. <p>Où "E'" est défini par le calcul suivant : $E' = (CO + 0,002 \times PM) / 2$ et "log" désigne le logarithme décimal.</p> <p>La concentration moyenne de monoxyde de carbone et le rendement énergétique sont exprimés en %, et mesurés selon les référentiels des normes en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Pour les poêles : norme NF EN 13240 ou NF EN 14785 ou NF EN 15250 ; b. Pour les foyers fermés, inserts de cheminées intérieures : norme NF EN 13229 ; c. Pour les cuisinières utilisées comme mode de chauffage : norme NF EN 12815. <p>L'émission de particules est exprimée en mg/Nm³ et mesurée selon la méthode A1 annexe A de la norme CEN/TS 15883 ou une norme équivalente.</p>
<p>Chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses</p>	<p>Respect des seuils de rendement énergétique et d'émissions de polluants de la classe 5 de la norme NF EN 303.5, dont la puissance est inférieure à 300 kW</p>
<p>Echangeur de chaleur souterrain des PAC géothermiques</p>	<p>-</p>

Matériaux et équipements visés

Pompes à chaleur (PAC) spécifiques, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'ECS

Caractéristiques techniques / critères de performances minimales

Intensité maximale au démarrage de 45 A en monophasé ou de 60 A en triphasé lorsque leur puissance est < à 25 kW, telles que :

1° Les PAC suivantes ayant une efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage, calculée selon le règlement délégué (UE) n° 811/2013, \geq à 117 % si elles fonctionnent à basse température ou à 102 % si elles fonctionnent à moyenne et haute température :

- a. PAC géothermiques eau/ eau et pompes à chaleur air/ eau ;
- b. PAC géothermiques sol/ eau, pour lesquelles l'efficacité énergétique saisonnière est calculée selon le règlement délégué (UE) n° 811/2013 pour une température de 4° C du bain d'eau glycolée, conformément à la norme EN 15879 et une température de condensation de 35° C ;
- c. PAC géothermiques sol/ sol pour lesquelles l'efficacité énergétique saisonnière est calculée selon le règlement délégué (UE) n° 811/2013 pour une température d'évaporation fixe de -5° C et une température de condensation de 35° C.

Pour l'application du présent 1°, lorsque les PAC fournissent également de l'ECS, elles doivent respecter une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau, définie selon le règlement délégué (UE) n° 811/2013, \geq à :

PROFIL DE SOUTIRAGE	M	L	XL	XXL
Efficacité énergétique	65%	75%	80%	85%

2° Les PAC dédiées à la production d'ECS pour lesquelles l'efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau, définie selon le règlement délégué (UE) n° 812/2013, est \geq à :

PROFIL DE SOUTIRAGE	M	L	XL
Efficacité énergétique	95%	100%	110%

Matériaux et équipements visés	Caractéristiques techniques / critères de performances minimales
<p>Equipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération</p>	<ul style="list-style-type: none"> - branchement privatif composé de tuyaux et de vannes qui permet de raccorder le réseau de chaleur au poste de livraison de l'immeuble ; - poste de livraison ou sous-station qui constitue l'échangeur entre le réseau de chaleur et l'immeuble ; - matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la chaleur qui visent à opérer une répartition correcte de celle-ci. Ces matériels peuvent être installés, selon le cas, avec le poste de livraison, dans les parties communes de l'immeuble collectif ou dans le logement ;
<p>Systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse</p>	<p>-</p>
<p>Calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire</p>	<p>avec un isolant de classe supérieure ou égale à 3 selon la norme NF EN 12 828 ;</p>
<p>Appareils installés dans un immeuble collectif permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur</p>	<p>Répartiteurs électroniques placés sur chaque radiateur ou compteurs d'énergie thermique placés à l'entrée du logement conformes à la réglementation résultant du décret n° 2001-387 du 03/05/ 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure ;</p>
<p>Systèmes de charge pour véhicule électrique</p>	<p>Bornes de recharge dont les types de prise respectent la norme IEC 62196-2 ainsi que la directive 2014/94/ UE du Parlement européen et du Conseil du 22/10/2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs ;</p>

Appareils de régulation de chauffage
permettant le réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'ECS :

1° Appareils installés dans une maison individuelle :

- › systèmes permettant la régulation centrale des installations de chauffage, prenant en compte l'évolution de la température d'ambiance de la pièce ou de la température extérieure, avec horloge de programmation ou programmeur mono ou multizone,
- › systèmes permettant les régulations individuelles terminales des émetteurs de chaleur, systèmes de limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure ;
- › systèmes gestionnaires d'énergie ou de délestage de puissance du chauffage électrique lorsqu'ils permettent un arrêt temporaire des appareils concernés dans le cas où la puissance appelée est amenée à dépasser la puissance souscrite ;

2° Appareils installés dans un immeuble collectif : outre les systèmes énumérés au 1° :

- › matériels nécessaires à l'équilibrage des installations de chauffage permettant une répartition correcte de la chaleur délivrée à chaque logement,
- › matériels permettant la mise en cascade de chaudières, à l'exclusion de l'installation de nouvelles chaudières,
- › systèmes de télégestion de chaufferie assurant les fonctions de régulation et de programmation du chauffage,
- › systèmes permettant la régulation centrale des équipements de production d'eau chaude sanitaire dans le cas de production combinée d'eau chaude sanitaire et d'eau destinée au chauffage.

Bulletin officiel des impôts - BOI-TVA-LIQ-30-20-95-20140225

EXTRAITS

Travaux indissociablement liés

(...)

Les travaux induits qui sont indissociablement liés aux travaux d'amélioration de la qualité énergétique sont également soumis au taux réduit de 5,5 % de la TVA. Il s'agit de la dépose des équipements antérieurs et des travaux suivants :

A. Les travaux portant sur les chaudières (...)

- ▶ Les éventuels travaux de dépose et de mise en décharge des ouvrages, matériaux, équipements existants (y compris les éventuelles opérations d'abandon de cuve fioul).
- ▶ Les éventuels travaux de génie civil liés à la mise en place de l'équipement (par exemple socle, carottage, etc).
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation du local recevant les chaudières.
- ▶ Les éventuelles modifications de l'installation électrique, de la plomberie, de l'alimentation et du stockage de combustible consécutifs aux travaux et nécessaires au fonctionnement de la chaudière.
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et de la distribution.
- ▶ L'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal.
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion.
- ▶ Les éventuelles modifications de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux.
- ▶ Les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux.

- ▶ Les éventuels travaux d'entretien, de vérification, de réparation des aménagements du local spécifiques à l'équipement, de l'installation électrique, de la plomberie, de l'alimentation et du stockage de combustible nécessaires au fonctionnement de la chaudière, des émetteurs de chaleur à eau chaude et de la distribution, du système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal, des systèmes d'évacuation des produits de la combustion.

B. Les travaux portant sur les matériaux d'isolation thermique des parois opaques ou vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur

- ▶ Les éventuelles modifications de l'installation électrique, de la plomberie, des réseaux intérieurs, de la plâtrerie et des peintures et des revêtements de sol consécutifs aux travaux d'isolation par l'intérieur :
 - ▶ lambris, faux plafond, placo, etc. pour tenir l'isolant ;
 - ▶ reprise des appuis, linteaux, tableaux, etc.
- ▶ Les travaux de ravalement de façade consécutifs aux travaux d'isolation par l'extérieur :
 - ▶ bardage des murs ;
 - ▶ reprise des appuis de fenêtre, des corniches, des évacuations des eaux pluviales, etc.
- ▶ Les travaux liés au maintien de l'étanchéité de la toiture et de reprise d'étanchéité des points singuliers défectueux de la toiture :
 - ▶ remplacement des tuiles (ou ardoises, etc.) nécessaires pour assurer l'étanchéité (isolation par l'intérieur ou l'extérieur) ;
 - ▶ réfection totale de l'étanchéité pour l'isolation des toitures terrasses.
- ▶ La fourniture, la pose du coffre des volets et la motorisation éventuelle des fermetures. L'isolation du coffre existant des volets roulants.

- ▶ Les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux.
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation pour assurer un renouvellement d'air minimal.

C. Les travaux portant sur les matériaux de calorifugeage et les appareils de régulation de chauffage

- ▶ Les éventuelles modifications de l'installation électrique, de la plomberie, de la plâtrerie et des peintures consécutives à ces travaux.
- ▶ Les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux.

D. Les travaux portant sur les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur ainsi que sur l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ; travaux portant sur les équipements de raccordement à un réseau de chaleur

- ▶ Les éventuels travaux de dépose et de mise en décharge des ouvrages, matériaux, équipements existants (y compris les éventuelles opérations d'abandon de cuve fioul).
- ▶ Les éventuels travaux de génie civil liés à la mise en place de l'équipement (par exemple socle, carottage, etc.).
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation du local recevant les équipements.
- ▶ Les éventuelles modifications de la toiture, les éventuelles modifications de l'installation électrique, de la plomberie liées à la mise en place de l'équipement.
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation de l'alimentation et du stockage de combustible consécutifs aux travaux et nécessaires au fonctionnement des équipements.

- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et de la distribution.
- ▶ L'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal.
- ▶ Les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion.
- ▶ Les éventuels travaux de forage et de terrassement nécessaires à l'installation de l'échangeur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ou des équipements de raccordement à un réseau de chaleur.
- ▶ Les éventuelles modifications de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux.
- ▶ Les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux.
- ▶ Les éventuels travaux d'entretien, de vérification, de réparation des aménagements du local spécifiques à l'équipement, de l'étanchéité autour des éléments de l'équipement en toiture (par exemple capteurs solaires), de l'installation électrique, de la plomberie, de l'alimentation et du stockage de combustible nécessaires au fonctionnement des équipements, des émetteurs de chaleur à eau chaude et de la distribution, du système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal, des systèmes d'évacuation des produits de la combustion, des échangeurs souterrains des pompes à chaleur géothermiques.

ANNEXE 2

Travaux de rénovation pouvant faire l'objet d'une LASM à 5,5% dans les logements sociaux

Liste établie d'après le BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 du 1^{er} juillet 2015.

Article 278 sexies, IV : LASM à 5,5% - Travaux de rénovation ayant pour objet de concourir directement à :

1° la réalisation d'économies d'énergie et de fluides, concernant la pose et fourniture :

- ▶ Enveloppe du bâtiment : isolants thermiques des parois opaques/vitrées et des systèmes de distribution (isolants muraux, de toitures, de planchers ou plafonds, renouvellement fenêtres et portes d'entrée...).
- ▶ Systèmes de production et de distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire et systèmes de régulation de chauffage.
- ▶ Systèmes de refroidissement dans les DOM : climatisation.
- ▶ Production d'énergie/énergie renouvelable : équipements de production de chauffage, d'électricité ou d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire, hydraulique, éolienne, pompe à chaleur, biomasse.
- ▶ Systèmes de ventilation mécanique ou naturelle hybride.
- ▶ Systèmes d'éclairage des locaux : notamment luminaires avec un ballast électronique et dispositifs automatiques d'extinction ou de variation de la puissance d'éclairage...
- ▶ Systèmes de répartition des frais d'eau ou de chauffage + travaux portant sur les matériels de récupération et de communication des données (compteurs).

2° l'accessibilité aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées (accessibilité des cheminements extérieurs, entrées du bâtiment, parties communes et logements) : sont notamment visés les travaux d'installation de rampes d'accès, main courante, création de places de stationnement adaptées, l'élargissement des portes et couloirs, installation, rénovation ou remplacement d'ascenseurs...

3° la mise en conformité des locaux avec les normes mentionnées à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23/12/1986 : travaux qui ont pour effet de mettre en conformité avec le décret n° 87-149 du 06/03/1987 (dimension et hauteur sous plafond minimale, d'au moins 2,20 mètres, création d'un coin cuisine, d'ouverture sur l'extérieur...), à l'exclusion des travaux d'entretien courant.

Article 278 sexies, IV : LASM à 5,5% - Travaux de rénovation ayant pour objet de concourir directement à :

4° la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb :

- ▶ travaux et interventions mentionnés au décret n° 2012-639 du 04/05/2012 + travaux liés à la lutte contre la présence d'amiante visés aux articles L.1334-1 à L.1334-8 du code de la santé publique,
- ▶ travaux sur les installations privées de distribution visant à se conformer à la référence de qualité de l'eau au regard du plomb (cf. art. R.1321-3 du code de la santé publique),
- ▶ travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb liés à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils admis (cf. article L.1334-2 du code de la santé publique), y compris travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et ceux visant à assurer la pérennité de la protection.

5° la protection des locataires : pose et de fourniture d'équipements destinés à améliorer la protection des locataires en matière :

- ▶ de prévention et lutte contre les incendies (travaux d'accessibilité des abords des logements aux services de secours, de sécurisation contre les risques d'incendies et de panique...),
- ▶ de sécurité des ascenseurs : travaux sur les systèmes de contrôle de l'arrêt / maintien à niveau de la cabine, de protection contre la vitesse excessive de la cabine ou les risques de chute libre, dérive; travaux sur les systèmes de téléalarme, d'éclairage de secours en cabine ou d'éclairage fixe du local de machines ou de poulies, travaux portant sur la résistance mécanique des portes palières vitrées, les dispositifs de protection des personnels d'intervention (protection avec marquage ou signalisation contre risques électriques, dispositif de protection contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission),
- ▶ de sécurité des installations de gaz et d'électricité (mise en sécurité de l'installation gaz, travaux visant à réduire les risques de chocs électriques, d'échauffement des canalisations ou d'interrupteurs, d'électrocution dues aux différences de potentiel dans les locaux contenant une baignoire / douche, de contacts directs avec les éléments sous tension, risques induits par les conducteurs non protégés...),
- ▶ de prévention des risques naturels, notamment les risques sismiques, d'inondation, d'incendie feux de forêt (cf. interventions mentionnées dans les plans de prévention des risques prescrits ou approuvés établis par l'État - art. L. 562-1 du code de l'environnement),
- ▶ de prévention des risques miniers et technologiques (interventions mentionnées dans les plans de prévention des risques prescrits ou approuvés, établis par l'État cf. Art. L.174-5 du code minier nouveau et art. L. 515-15 et suivants du code de l'environnement),
- ▶ de dispositif de retenue des personnes (barre d'appui, garde-corps, rampe...).

Précisions sur le type de travaux induits admis (BOI-TVA-IMM-20-10-20-10)

Les travaux de rénovation comprennent :

- ▶ **les travaux d'installation et remplacement des équipements visés ou de leurs composants** (travaux induisant le remplacement de pièces essentielles au bon fonctionnement de l'équipement ainsi que les travaux de gros entretien liés à ces remplacements qui dépassent les simples travaux d'entretien courant).
- ▶ **les prestations de main d'œuvre** concourant à la réalisation des travaux.
- ▶ **la fourniture d'équipement** nécessaire à la rénovation.
- ▶ **les prestations d'études préalables**, de suivi ou d'expertise se rapportant aux travaux éligibles (notamment diagnostics préalables aux travaux, prestations de contrôle de conformité des travaux, etc.).

Sont également soumis au taux réduit de 5,5% les travaux indissociablement liés aux travaux de rénovation réalisés, tels que :

- ▶ les travaux de désinstallation ou de déconstruction des matériaux ou équipements devant être rénovés,
 - ▶ la pose et la dépose de matériels permettant la réalisation des travaux principaux (pose d'échafaudage, d'équipement de sécurité...).
- ▶ **les travaux induits** figurant aux § 50 à 90 du III du BOI-TVA-LIQ-30-20-95 (cf. annexe 1) liés aux travaux concourant à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides. Ces travaux induits sont également soumis au taux réduit de 5,5% de la TVA dès lors qu'ils sont liés aux travaux concourant à l'amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées et âgées, à la mise aux normes des logements et à la protection des populations et des locataires contre certains risques.

ANNEXE 3

Tableaux récapitulatifs

Grille de lecture des tableaux et rappels préalables

Les tableaux qui suivent indiquent, pour chaque type de travaux portant sur des logements existants, le taux de facturation et le taux de la LASM.

Concernant les LASM (à 5,5% ou à 10% selon la nature des travaux), on rappelle :

- ▶ que ces LASM sont réservées aux travaux portant sur des logements sociaux définis aux points 2 à 8 du I de l'article 278 sexies du CGI,
- ▶ que ces LASM sont en principe systématiques mais que le bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-10-20-10 précise que lorsque les travaux sont facturés directement à 5,5% ou à 10% « *le recours au dispositif de la livraison à soi-même... n'est pas obligatoire* » (dispense de LASM),
- ▶ que le bulletin officiel des impôts précise également que « *le taux de TVA de 5,5% ou de 10% peut être appliqué uniquement au moment de la réalisation de la LASM* » et que l'opérateur pourra se faire délivrer une facture comprenant l'ensemble des travaux taxés au taux normal de la TVA et appliquer les taux réduits correspondant aux travaux éligibles lors de la réalisation de la LASM.

Les règles exposées dans les tableaux ne s'appliquent pas :

- ▶ **aux constructions neuves ou extensions** de bâtiments (y compris bâtiments annexes: local poubelle, parkings...),
- ▶ **aux travaux réalisés dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration** ayant obtenu un agrément et financés par un prêt aidé ou une subvention de l'ANRU et conventionnés à l'APL : tous les travaux réalisés dans ce cadre bénéficient d'une LASM à 5,5% depuis le 01/01/2015, quelle que soit leur nature.



L'utilisation des tableaux ne dispense pas de prendre en compte et de pouvoir justifier du contexte des travaux, lequel peut, dans certains cas, conduire à une solution différente de celle indiquée.

Les tableaux traitent, successivement, des catégories de travaux suivants :

- ▶ accessibilité personnes handicapées ou personnes âgées,
- ▶ amiante,
- ▶ ascenseur,
- ▶ chauffage/eau chaude,
- ▶ électricité/gaz,
- ▶ entretien, désinfection et dépannage,
- ▶ extérieurs et parkings,
- ▶ façades/toiture/parois opaques/vitrées,
- ▶ honoraires et prestations diverses,
- ▶ plomberie,
- ▶ prévention des risques naturels, miniers, technologiques,
- ▶ ventilation,
- ▶ travaux divers.

Les tableaux sont réalisés sur la base des règles applicables au 1^{er} janvier 2016. Ces règles sont susceptibles d'évoluer régulièrement.

Accessibilité personnes handicapées ou personnes âgées

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Travaux sur le bâti ou équipements incorporés au bâti ▶ travaux sur parties communes : accessibilité des cheminements extérieurs, des entrées du bâtiment, installation de rampes d'accès, création de places de stationnement adaptées, élargissement des portes et couloirs, ascenseurs, etc. ▶ travaux dans les logements	20%	10%	5,5%
Etudes préalables aux travaux (étude ergothérapeute...)	20%	20%	5,5% si lié à des travaux d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées

Amiante

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Travaux liés à l'amiante (travaux et interventions mentionnés au décret n° 2012-639 du 4 mai 2012 et travaux liés à la lutte contre la présence d'amiante visés aux articles L. 1334-1 à L. 1334-8 du code de la santé publique) y compris encapsulage y compris travaux induits	20%	10%	5,5%
Diagnostics amiante	20%	20%	▶ 5,5% ou 10% si lié à des travaux éligibles à une LASM à 5,5% ou à 10% ▶ Pas de LASM si diagnostic non lié à des travaux

Ascenseur

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Installation ou remplacement d'un ascenseur	20%*	- 20%* (10% sur la main d'œuvre si facturée distinctement)	5,5% (au titre des travaux concourant directement à l'accessibilité aux personnes âgées ou aux personnes handicapées)
Travaux sur ascenseur	20%*	10%*	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% <ul style="list-style-type: none"> - si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées - ou si travaux concourant directement à la sécurité des ascenseurs (système de contrôle de l'arrêt ou de la vitesse de la cabine, téléalarme, résistance des portes palières avec vitrage, protection des personnels d'intervention...) - ou si travaux induits par les travaux précités ▶ 10% sur les autres travaux (ex : embellissement...)
Contrat d'entretien des ascenseurs	20%*	10%*	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% sur les travaux de gros entretien (au titre des travaux concourant directement à l'accessibilité aux personnes âgées ou aux personnes handicapées) ▶ 10% sur l'entretien courant

*ou 5,5% sur élévateurs-ascenseurs spécifiques handicapés définis à l'art. 30-0 C Annexe IV au CGI.

Chauffage/eau chaude

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	
Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –			
Installation/remplacement d'un système de chauffage ou de production d'eau chaude			
Equipements répondant aux normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI ▶ chaudières à haute performance énergétique ▶ chaudières à micro-cogénération gaz. ▶ chaudières fonctionnant au bois ou autres biomasses ▶ équipements fonctionnant à l'énergie solaire, hydraulique... ▶ pompes à chaleur	20%	5,5%	
Autres équipements ne répondant pas aux normes ci-dessus ▶ chaudières ▶ équipements fonctionnant à l'énergie solaire, hydraulique ▶ cuve à fioul, citerne à gaz ▶ ballons d'eau-chaude ▶ pompes à chaleur (sauf air/air)	20%	Equipement individuel 10%	Equipement collectif 20%
Pompes à chaleur air/air		20% (10% sur la main d'œuvre si facturée distinctement)	20% (10% sur la main d'œuvre si facturée distinctement)
			5,5% (pas de normes spécifiques)

Chauffage/eau chaude

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Installation/remplacement d'autres équipements en lien avec le système de chauffage/eau chaude			
Équipements répondant aux normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI <ul style="list-style-type: none"> › équipements de raccordement à réseau de chaleur, alimenté majoritairement par énergies renouvelables ou par installation cogénération › calorifugeage sur installation de production ou distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire › appareils de régulation de chauffage (réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire) › compteurs individuels d'énergie thermique et répartiteurs de frais de chauffage dans les immeubles collectifs 	20%	5,5%	5,5%
Autres équipements ne répondant pas aux normes ci-dessus	20%	10%	5,5% (pas de normes spécifiques)
Autres travaux			
Travaux induits indissociablement liés aux travaux susvisés (ex : électricité, plomberie, plâtreries et peinture liés à l'installation d'une chaudière)	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% si induit par l'installation d'un équipement respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI Et à condition que ces travaux soient facturés dans les 3 mois.	5,5%
Autres travaux	20%	10%	10%

Chauffage/eau chaude

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration–
Travaux de réparation/entretien des chaudières et autres équipements chauffage/eau chaude			
Équipements respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI entretien	20%	5,5%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% sur le gros entretien ▶ 10% sur l'entretien courant (ou dispense de LASM)
Autres équipements ne répondant pas aux normes ci-dessus entretien	20%	<p>Équipement individuel 10%</p> <p>Équipement collectif 10%</p> <p>Toutefois, si P2 + P3 avec garantie totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ TVA à 10% sur 80% de la redevance (P2 +P3) ▶ TVA à 20% sur 20% de la redevance (P2 +P3) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% sur le gros entretien (pas de normes spécifiques) ▶ 10% sur l'entretien courant <p>(position BOI : 5,5% sur les 20% de la redevance facturés au taux normal)</p>

Electricité/gaz

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Installation, réfection, amélioration des installations de gaz et d'électricité et leurs composants	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% si travaux induits par des travaux d'économie d'énergie respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe 4 du CGI Et si facture dans les 3 mois (ex : travaux induits pas l'installation d'une chaudière à condensation) 	<ul style="list-style-type: none"> › 5,5% - Si travaux concourant directement à la sécurité gaz et d'électricité (travaux destinés à supprimer les risques de chocs électriques, d'échauffement, d'électrocution dues aux différences de potentiel dans les locaux contenant une baignoire/douche, de contacts avec les éléments sous tension...), - ou si travaux induits par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5% (travaux induits pas l'installation d'une chaudière ou par des travaux accessibilité...), - 10% sur les autres travaux.
Installation, réfection, amélioration d'équipements d'éclairage incorporés au bâti	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> › 5,5% - si travaux concourant directement aux économies d'énergie - pas de normes spécifiques (pose et fourniture de luminaires avec ballast électronique ; dispositifs automatiques d'extinction ou variation de la puissance d'éclairage à détection de présence, à horloge ou en fonction de l'éclairage naturel) - ou éventuellement si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées, - ou éventuellement si travaux concourant directement à la sécurité incendie, - ou éventuellement si travaux induits par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5%, › 10% sur les autres travaux.

Electricité/gaz

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration–
Pose et fourniture d'équipements de production d'électricité fonctionnant à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI	20%	5,5%	5,5%
Pose et fourniture d'équipements de production d'électricité ne répondant pas aux normes ci-dessus notamment équipement de production d'électricité à partir de l'énergie éolienne ou utilisant l'énergie radiative du soleil	20%	10% ou 20%	5,5% (pas de normes spécifiques) ou TVA récupérable si ventes d'électricité soumises à TVA.
Entretien des installations gaz, électricité, éclairage, équipement de production d'électricité	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% sinon › ou 5,5% si équipements respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI 	<ul style="list-style-type: none"> › 5,5% sur le gros entretien si concourt directement à la sécurité des installations de gaz et d'électricité › 10% sur les autres travaux

Entretien, désinfection et dépannage

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
entretien des ASCENSEURS entretien des CHAUDIERES	Cf. ascenseurs Cf. chauffage		
Autres contrats d'entretien et de maintenance › de plomberie, › de trappes de désenfumage, système de lutte contre l'incendie, › de compteurs d'eau, d'électricité, › de VMC, › de toiture-terrasse.	20%	10%	› LASM 10% › LASM à 5,5% sur le gros entretien des équipements éligibles à la LASM à 5,5% (ex : systèmes de lutte contre l'incendie, VMC)
Travaux d'entretien et de désinfection-dératisation-désinsectisation › dans les locaux d'habitation et annexes (locaux poubelles, vide-ordures...), › sur les espaces extérieurs ou sur des éléments mobiles (poubelles).	20%	10% › 20% › ou 10% sur les travaux de désinfection portant simultanément sur les colonnes de vide-ordures et sur les poubelles.	10%. › pas de LASM › 10%
Travaux d'entretien des espaces verts	20%	20%	pas de LASM

Extérieurs et parkings

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration–
<p>Voies d'accès principales à la maison d'habitation : travaux afférents au tracé, à l'aménagement, au revêtement de ces voies, bordures des voies, installation de caniveaux, travaux d'éclairage de l'allée,</p> <p>Travaux de clôture (édification ou réparation d'un mur de clôture, pose d'un portail...)</p>	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% : <ul style="list-style-type: none"> - si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées - ou si travaux spécifiques concourant directement à la sécurité incendie (accessibilité des abords des bâtiments aux services de secours...)
<p>Travaux d'aménagement des espaces verts</p> <p>Travaux d'entretien des espaces verts</p>	20%	20%	10%. pas de LASM
<p>Travaux sur parking existants</p>	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% <ul style="list-style-type: none"> - si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées - ou éventuellement si travaux spécifiques concourant directement à la sécurité incendie

Façades / toiture / parois opaques / vitrées

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Isolation thermique des parois opaques	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% si respect des normes de l'art .18 bis Annexe IV CGI 	5,5% (pas de normes spécifiques)
Autres travaux sur façades et toitures : <ul style="list-style-type: none"> › ravalement de façade, › travaux d'étanchéité, › travaux sur gouttières, › reprise des appuis de fenêtres, › autres. 	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% si induits par travaux répondant aux normes de l'art 18 bis Annexe IV du CGI (ex : ravalement suite à isolation...) Et si facturés dans les 3 mois. 	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% : <ul style="list-style-type: none"> - si induits par travaux éligibles à la LASM à 5,5% (ex : ravalement suite à isolation...), - ou si travaux d'étanchéité concourant directement à la mise aux normes d'habitabilité.
Portes d'entrée	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10 % › ou 5,5% si porte d'entrée donnant sur l'extérieur respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI (isolation thermique) 	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% : <ul style="list-style-type: none"> - si portes d'entrées isolantes (pas de normes spécifiques) - ou si porte d'entrée « coupe-feu » - ou éventuellement si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées
Fenêtres, vitres et baies vitrées, portes vitrées	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › ou 5,5% si respect des normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI 	<ul style="list-style-type: none"> › 5,5% : <ul style="list-style-type: none"> - si fenêtres isolantes (pas de normes spécifiques) - ou éventuellement si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées › 10% sur les autres travaux

Façades / toiture / parois opaques / vitrées

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration–
<p>Installation/remplacement de volets et stores incorporés au bâti et adaptés spécifiquement aux locaux (≠ stores qui, après démontage, seraient récupérables pour être réinstallés ailleurs en l'état)</p>	20%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% si volets isolants respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI ▶ ou 5,5% si induit par des travaux d'isolation facturés à 5,5% <p>Et si facturés dans les 3 mois. (fourniture/pose/isolation du coffre des volets ; motorisation des fermetures)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% : <ul style="list-style-type: none"> - si volets isolants (pas de normes spécifiques) - ou éventuellement si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées
<p>Serrures et verrous Grilles ou barres de protection des fenêtres ou volets Poignées de portes</p>	20%	10 %	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% : <ul style="list-style-type: none"> - si travaux concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées - si induits par travaux éligibles à la LASM à 5,5% (ex : travaux suite à isolation...)

Honoraires et prestations diverses

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Honoraires de maîtrise d'œuvre / Architecte	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 20% › ou 5,5%/10% lorsqu'ils se rattachent à des travaux eux-mêmes facturés à 10% ou 5,5% 	LASM au taux des travaux auxquels ils se rattachent
Frais de géomètre Sondage Études préliminaires et diagnostics Prestations de contrôle et de suivi des travaux	20%	20%	LASM au taux des travaux auxquels ils se rattachent
Prestations d'échafaudage, d'installation d'équipements de sécurité	20%	<ul style="list-style-type: none"> › 5,5% ou 10% si facturées avec une prestation plus globale éligible au taux de 5,5% ou 10% › 20% si facturés isolément 	LASM au taux des travaux auxquels ils se rattachent

Plomberie

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration–
Travaux liés au plomb : travaux sur les installations privées de distribution visant à se conformer à la référence de qualité de l'eau au regard du plomb	20%	10%	5,5%
Installation et remplacement d'équipements sanitaires tels que éviers, lavabos, douches, robinets...	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% <ul style="list-style-type: none"> - si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées - ou éventuellement si travaux concourant directement à la mise aux normes d'habitabilité - ou éventuellement si travaux induits par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5% ▶ 10% sur les autres travaux
Autres travaux de plomberie	20%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% si induit par des travaux d'économie d'énergie respectant les normes de l'art. 18 bis annexe 4 du CGI Et si facture dans les 3 mois. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% si induit par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5% (travaux induits pas l'installation d'une chaudière...) ▶ 10% sur les autres travaux
Diagnostic plomb	20%	20%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% ou 10% si lié à des travaux éligibles à une LASM à 5,5% ou à 10% ▶ Pas de LASM si non lié à des travaux

Prévention des risques naturels, miniers, technologiques

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Travaux de prévention des risques naturels, notamment les risques sismiques, d'inondation, d'incendie feux de forêt (cf. interventions mentionnées dans les plans de prévention des risques prescrits ou approuvés établis par l'État - art. L. 562-1 du code de l'environnement) ▶ Travaux de prévention des risques miniers et technologiques (interventions mentionnées dans les plans de prévention des risques prescrits ou approuvés, établis par l'État cf. Art. L.174-5 du code minier nouveau et art. L. 515-15 et suivants du code de l'environnement) 	20%	10%	5,5%

Ventilation (VMC etc.)

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Installation et remplacement de systèmes de ventilation mécanique ou naturelle hybride.	20%	10%	5,5%
Entretien des VMC, bouches d'extraction	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 5,5% sur le gros entretien ▶ 10% sur l'entretien courant

Travaux divers

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration–
Travaux de plâtrerie, peinture/ papier peint/revêtement de sol	20%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ 5,5% si induits par l'installation d'un équipement respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI Et si facture dans les 3 mois	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% - si travaux de protection contre le plomb (revêtements dégradés contenant du plomb) - ou si induits par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5%
Modification de cloisons, créations d'ouvertures sur l'extérieur, création d'un coin cuisine...	20%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% si induits par l'installation d'un équipement respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe IV du CGI Et si facture dans les 3 mois	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% - si travaux concourant directement à la mise aux normes d'habitabilité - ou si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées (ex : élargissement des portes et couloirs) - ou éventuellement si travaux induits par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5%
Garde-corps, rambardes et rampes d'accès, lignes de vie...	20%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ Eventuellement 5,5% si induits par des travaux d'économie d'énergie respectant les normes de l'art. 18 bis Annexe 4 du CGI Et si facture dans les 3 mois	5,5% <ul style="list-style-type: none"> - au titre des travaux concourant à la sécurité/retenu des personnes - ou si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des pers. âgées ou handicapées - ou si travaux induits par d'autres travaux éligibles à la LASM à 5,5%
Travaux d'installation/remplacement d'équipements de surveillance : alarmes, claviers codés d'accès, interphones, visiophones et caméras de surveillance de logements	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 10% ▶ ou 5,5% si travaux spécifiques concourant directement à l'accessibilité des personnes âgées ou handicapées

Travaux divers

	Taux de facture		Taux de la LASM
	Logement de moins de 2 ans	Logement de plus de 2 ans	Logements sociaux quel que soit leur âge – hors acquisition-amélioration –
Travaux d'installation/remplacement d'équipements anti-incendie incorporés au bâti * (portes coupe-feu, détecteurs de gaz et de fumée, éclairages de sécurité fixes...)	20%	10%	5,5%
Autres équipements de sécurité : miroirs de sécurité pour sortie parkings serrures et verrous, grilles de protection des fenêtres...	20%	10%	10%
Équipements de réception de télévision, Internet, fibres optique incorporés au bâti	20%	10%	10%
Installations de récupération ou d'évacuation des eaux pluviales	20%	10%	10%
Travaux de raccordement (partie privative) à un réseau public	20%	10%	<ul style="list-style-type: none"> › 10% › Eventuellement 5,5% si travaux concourant directement à la mise aux normes d'habitabilité (cas d'un logement non raccordé aux réseaux d'eau ou d'électricité...)
Travaux sur systèmes d'assainissement individuels	20%	10%	10%

* Les plans de sécurité, tableaux d'affichage divers, extincteurs ne bénéficient pas du taux réduit car il s'agit d'équipements « mobiliers » (≠ travaux immobiliers)

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble