

TVA réduite et gros travaux

Le taux de TVA de 5,5% s'applique aux travaux effectués dans les logements, correspondant à des factures émises depuis le 15 septembre 1999.

Les locaux concernés

Le taux réduit concerne les locaux d'habitation (maisons individuelles ou logements situés dans des immeubles collectifs), ainsi que leurs dépendances habituelles (cave, garage, loggias, etc.).

L'immeuble doit être achevé depuis plus de deux ans à la date de début des travaux. Sauf s'il s'agit de travaux d'urgence (plomberie en cas de fuite, serrurerie en cas d'effraction, etc.).

Aucune autre condition n'est exigée : le local peut être nu ou meublé, occupé ou vacant, occupé par le propriétaire ou par un locataire, à usage d'habitation principale ou secondaire, etc.

Le contribuable peut également bénéficier du taux réduit de TVA quand les travaux sont réalisés non pas sur le logement lui-même mais sur le terrain qu'il occupe. Exemple : travaux de revêtement d'une voie privative, réfection d'une clôture, travaux de raccordement aux réseaux publics, etc. Mais la loi exclut les installations sportives du type piscine, tennis, etc.

Locaux mixtes

Il peut arriver qu'un local soit utilisé à la fois pour l'habitation et pour une activité professionnelle, industrielle ou commerciale. Quand plus de la moitié de la surface est affectée à l'habitation, l'ensemble des travaux réalisés dans le local bénéficient du taux réduit. Si cette condition n'est pas respectée, les travaux portant sur les surfaces d'habitation restent tout de même soumis au taux réduit.

Parties communes et copropriété

Un principe analogue s'applique aux parties communes des immeubles collectifs. Quand la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est égale ou supérieure à 50%, l'ensemble des travaux portant sur les parties communes bénéficient du taux réduit de TVA.

Quand la proportion est inférieure à 50%, la TVA est calculée en fonction de cette proportion.

Transformation

Le taux réduit s'applique également aux travaux qui transforment un local achevé depuis plus de deux ans en local d'habitation.

Les travaux concernés

Le taux réduit de TVA s'applique à l'ensemble des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, ainsi qu'à la fourniture des équipements et matières premières

nécessaires, à condition que ces équipements et matières premières soient facturés par l'entreprise.

Sont donc soumis au taux réduit : les prestations de main d'oeuvre; les matières premières et fournitures nécessaires à la réalisation des travaux (béton, ciment, plâtre, carrelage, parquet, produits de traitement, papiers-peints, tuyaux, fils électriques, etc.); les équipements sanitaires (baignoire, robinets, WC, etc.); les appareils de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation et de climatisation fixes (chaudière, cuves, radiateurs, adoucisseurs d'eau, ballons, inserts, etc.), les systèmes d'ouverture du logement (fenêtres, volets, portes blindées, poignées, stores, etc.); les équipements de sécurité (alarmes, digicode, interphone, serrures, détecteurs de fumée, etc.); les équipements électriques (tableaux électriques, prises, interrupteurs, etc.); les équipements divers (antennes de télévision, parabole, cheminée, boîtes aux lettres, etc.).

Ces dépenses sont donc passibles du taux réduit de TVA, y compris quand elles résultent d'un contrat de maintenance (chaudière, ascenseurs, etc.).

En revanche, les matières premières, fournitures et équipements resteront soumis au taux normal de 19,6% si le client les achète directement.

Restent également soumis au taux normal, même s'ils sont fournis par l'entreprise, les gros appareils de chauffage installés dans des immeubles collectifs, les saunas, les matériels de chauffage mobile, les ascenseurs, et naturellement les appareils ménagers et les équipements mobiliers (éléments de cuisine, coffres-forts, etc.).

Sont enfin exclus du dispositif tous les travaux d'entretien et d'aménagement des espaces verts.

Formalités et sanctions

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, le client devra fournir, avant le début des travaux, une attestation sur papier libre, datée et signée, mentionnant que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans et qu'il est affecté totalement ou principalement à l'habitation. Attestation que l'entreprise devra conserver avec sa comptabilité et produire sur demande des services fiscaux.

L'entrepreneur peut facturer au taux réduit sans attestation pour les travaux d'urgence réalisés dans des locaux qui sont apparemment affectés à l'habitation. Cette présomption d'affectation doit être mentionnée sur la facture.

Naturellement, en cas de contrôle, le taux normal de TVA s'appliquera si l'entreprise ne peut produire l'attestation ou si elle contient des informations erronées. Dans cette dernière hypothèse, le paiement du complément de TVA pourra être mis à la charge du client indélicat.