



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 37000

Texte de la question

M. Philippe Briand attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur une difficulté engendrée par la baisse du taux de la TVA pour les travaux d'entretien, d'amélioration et de transformation effectués dans les locaux d'habitation collectifs achevés depuis plus de deux ans. Il lui rappelle qu'afin de préciser la situation des immeubles collectifs, il est demandé au gestionnaire d'établir une attestation sur l'affectation de l'immeuble, entre les tantièmes professionnels ou commerciaux et les tantièmes d'habitation. Si ces derniers sont inférieurs à 50 %, l'immeuble est considéré alors comme exclusivement professionnel et la totalité des travaux qui y sont réalisés sur les parties communes ne sont pas éligibles au taux réduit de TVA, et cela, même pour les appartements occupés à titre d'habitation. Mais, il semblerait, au vu des dispositions prévues, que la règle inverse ne s'applique pas. Ainsi, d'après les informations dont il dispose, quand un immeuble est majoritairement affecté à l'habitation et lorsque des travaux éligibles à la TVA à taux réduit y sont affectés, l'entrepreneur devrait émettre deux factures, l'une à taux réduit pour la quote-part des tantièmes habitation et l'autre à un taux normal pour la quote-part des tantièmes professionnels ou commerciaux. Il insiste donc sur le fait que, si cette solution était malheureusement retenue, son application poserait aux gestionnaires des grandes difficultés en termes pratiques. De plus, ces tantièmes pouvant être amenés à évoluer dans un sens ou dans un autre sans qu'ils en aient eu préalablement connaissance, cette situation pourrait rendre ces gestionnaires responsables de situations dont ils n'ont la maîtrise ni en aval ni en amont du processus. Il lui demande donc ce que le gouvernement compte faire pour remédier à ce genre de difficulté qui risque, à très court terme, de pénaliser tant les professionnels de la gestion immobilière que les propriétaires et les entrepreneurs du secteur du bâtiment.

Texte de la réponse

L'article 5 de la loi de finances pour 2000 soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, pour lesquels une facture a été émise à compter du 15 septembre 1999. Une instruction du 14 septembre 1999, qui a commenté cette disposition, a précisé que s'agissant des travaux réalisés sur les parties communes d'immeubles collectifs, le taux réduit de la TVA s'appliquait à proportion des locaux à usage d'habitation. Il en résultait notamment que les syndicats de copropriété et les administrateurs de biens devaient définir très précisément, en liaison avec les copropriétaires, l'affectation de chacun des locaux. En accord avec les professionnels, des mesures de simplification importantes ont été arrêtées. Elles ont été annoncées le 24 novembre 1999. Lorsque plus de 50 % des millièmes généraux de copropriété d'un immeuble collectif sont affectés à l'habitation, le taux réduit de 5,5 % de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux réalisés sur les parties communes de cet immeuble. Il appartiendra bien entendu aux syndicats et administrateurs de biens de justifier le cas échéant, par tout moyen, l'affectation des locaux. Pour les immeubles dont les millièmes généraux sont pour moins de 50 % affectés à l'habitation, le taux réduit s'appliquera à proportion des locaux à usage d'habitation. Par ailleurs, dans cette dernière situation, il a été décidé que la répartition des locaux serait appréciée une fois par an, au moment de l'assemblée générale des copropriétaires et à partir des éléments

communiqués par les copropriétaires. A titre transitoire, pour les travaux devant être facturés entre le 15 septembre 1999 et la plus prochaine assemblée générale tenue à compter du 1er avril 2000, les indications figurant dans le règlement de copropriété pourront être utilisées pour déterminer la part des travaux éligible. Une instruction paraîtra prochainement afin de préciser les simplifications ainsi adoptées.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Briand](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37000

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er novembre 1999, page 6246

Réponse publiée le : 20 mars 2000, page 1805