ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 37395

Texte de la question

M. Michel Meylan attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés d'application, dans les copropriétés, de la baisse de la TVA sur les travaux dans les logements. Concernant la répartition entre les copropriétaires, il apparaît en effet que si le syndic répartit la TVA sur les propriétaires en fonction de l'utilisation commerciale ou non des lots il contreviendra aux dispositions de loi du 10 juillet 1965, article 10, qui prévoit une répartition des dépenses en fonction des millièmes de charges sans distinction de l'usage du lot. S'il répartit aux millièmes la facture incluant un double taux de TVA, d'une part il lèsera le propriétaire d'un local d'habitation, d'autre part il induira pour le commerçant un enrichissement sans cause puisque celui-ci récupérera forcément la TVA à 20 %. Concernant l'entretien des ascenseurs et du chauffage, il souligne que les contrats d'ascenseurs dits complets ne distinguent pas un poste « entretien courant » et un poste « gros entretien ». Dès lors, quelle ventilation les copropriétés devront-elles accepter de la part des ascensoristes (73-27 % comme il est d'usage en locatif ou 80-20 % qui serait plus proche de la réalité) ? L'administration fiscale acceptera-t-elle une ventilation négociée entre ascensoristes et copropriétés ou imposera-t-elle ses règles ? Il lui précise que les responsables de copropriétés sollicitent un taux unique de TVA (5,5 %) pour les travaux réalisés dans les immeubles en copropriété dès lors que plus de la moitié des millièmes de ces bâtiments est affectée à des locaux à usage principal d'habitation et réclament que des règles claires soient édictées concernant la ventilation entre le petit et le gros entretien ou qu'à défaut la liberté contractuelle soit reconnue concernant cette ventilation. Il lui demande de lui préciser sa position sur ce dossier et ses intentions face à ces propositions.

Texte de la réponse

L'article 279-0 bis du code général des impôts soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajouté (TVA) les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Une instruction du 16 mars 2000 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) 3 C-2-00 a précisé les conditions d'application de cette mesure pour les travaux réalisés sur les parties communes d'immeubles collectifs. Le taux réduit de 5,5 % de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux réalisés sur les parties communes des immeubles lorsque plus de 50 % des millièmes généraux de copropriété sont affectés à l'habitation. Pour les immeubles dont les millièmes généraux sont pour moins de 50 % affectés à l'habitation, le taux réduit s'applique à proportion des locaux à usage d'habitation. S'agissant des contrats d'entretien d'ascenseurs ou d'équipement de chauffage collectif, ces travaux peuvent bénéficier du taux réduit de la TVA, sans qu'il y ait lieu de distinguer l'entretien courant du gros entretien, pour autant qu'ils n'aboutissent pas à la livraison d'un ascenseur ou d'un équipement de chauffage collectif neuf. A cet égard, lorsque les contrats portant sur les installations de chauffage comprennent une clause de « garantie totale » qui prévoit le remplacement en cas de besoin de gros appareils de chauffage installés dans des immeubles collectifs, il est admis, à titre de règle pratique, que la part de la redevance correspondant à l'éventuel remplacement de l'équipement relevant du taux normal soit fixée forfaitairement à 20 % du montant hors taxes du contrat. Ces précisions figurent dans une instruction complémentaire du 28 août 2000 publiée au BOI 3 C-7-00 (paragraphe

173). En revanche, l'article 279-0 bis ne permet pas de soumettre aux taux réduit les prestations de maintenance des équipements de chauffage urbain. Ces opérations constituent en effet des charges d'exploitation comprises dans la part abonnement du tarif de livraison d'énergie calorifique facturée aux usagers par les réseaux de chaleur.

Données clés

Auteur : M. Michel Meylan
Circonscription : Haute-Savoie (3e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 37395
Rubrique : Tva
Ministère interrogé : économie
Ministère attributaire : économie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 novembre 1999, page 6517
Réponse publiée le : 3 septembre 2001, page 5035