



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 37718

## Texte de la question

M. Léonce Deprez attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés de mise en oeuvre de la baisse de la TVA sur les travaux pour les syndicats de copropriété lorsqu'il s'agit de travaux sur les parties communes. En effet, il apparaît que si le syndic répartit la TVA entre les copropriétaires en fonction de l'utilisation commerciale ou non des lots, il contreviendra aux dispositions impératives de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit une répartition des dépenses (charges toutes taxes comprises) en fonction des millièmes de charges sans distinction de l'usage du lot. D'autre part, si le syndic répartit aux millièmes la facture incluant un double taux de TVA, d'une part, il lésera le propriétaire d'un local d'habitation (qui ne paiera plus tout à fait un TVA de 5,5 %), d'autre part, il induira pour le commerçant un enrichissement puisqu'il récupérera la TVA de 20,6 %. En ce qui concerne les frais d'ascenseur et du chauffage, la difficulté réside dans le fait que les contrats d'ascenseur 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 ? Il lui demande comment ventiler les frais d'entretien des contrats de chauffage urbain qui incluent, outre la facturation de chaleur, une partie appelée R2 incluant, là encore, le petit et le gros entretien sans distinction. Il lui demande s'il ne convient pas de retenir la règle simple de l'application de la TVA au taux de 5,5 % dès lors que plus de la moitié des millièmes de la copropriété sont des millièmes d'habitation.

## Texte de la réponse

L'article 279-0 bis du code général des impôts soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (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 réduits 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. Léonce Deprez](#)

**Circonscription** : Pas-de-Calais (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 37718

**Rubrique** : Tva

**Ministère interrogé** : économie

**Ministère attributaire** : économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 22 novembre 1999, page 6636

**Réponse publiée le** : 3 septembre 2001, page 5035