



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 38325

Texte de la question

M. Jean-Pierre Balligand appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés d'application de l'instruction fiscale du 14 septembre 1999, pour la détermination du prorata des travaux réalisés dans les parties communes d'un immeuble collectif, ouvrant droit au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) à 5,5 %. En effet, si le syndic répartit la TVA sur les propriétaires en fonction de l'utilisation commerciale ou non des lots, il contrevient aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 (art. 10) qui prévoit une répartition des dépenses (charges toutes taxes comprises) en fonction des millièmes de charges, sans distinction de l'usage du lot, mais s'il répartit aux millièmes la facture incluant un double taux de TVA, il lésera d'une part le propriétaire d'un local d'habitation et, d'autre part, il induira pour le commerçant un enrichissement sans cause, puisque celui-ci récupérera forcément la TVA à 20,6 %. En ce qui concerne, par ailleurs, l'entretien des ascenseurs et le chauffage, il convient de souligner que les contrats d'entretien des ascenseurs 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 entreprises ? L'administration fiscale envisage-t-elle d'accepter une ventilation négociée entre les ascensoristes et les copropriétés ou bien imposera-t-elle ses propres règles ? Pour le chauffage, les contrats incluent - outre la facturation de la chaleur - une partie appelée R2 incluant le petit entretien et le gros entretien, sans distinction. Ne conviendrait-il pas, afin de faciliter les choses, que pour le premier point un taux unique de TVA à 5,5 % soit appliqué dans les immeubles en copropriété, dès lors que plus de la moitié des millièmes est affectée à des locaux à usage d'habitation et, d'autre part, pour le second point, que des règles claires concernant la ventilation entre le petit et le gros entretien soient édictées.

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. Jean-Pierre Balligand](#)

Circonscription : Aisne (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38325

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 décembre 1999, page 6915

Réponse publiée le : 3 septembre 2001, page 5035