



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

taux

Question écrite n° 39508

Texte de la question

M. Dominique Caillaud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les préoccupations exprimées par les professionnels de l'immobilier au sujet des difficultés qu'ils rencontrent dans l'application des dispositions prévues par l'instruction fiscale (3.C5.99) du 14 septembre dernier. Ces dispositions concernent la détermination du prorata des travaux réalisés, dans les parties communes d'un immeuble collectif, ouvrant droit au taux réduit de TVA à 5,5 %, et dans les immeubles placés sous le statut du syndicat de copropriété. Il semblerait que cette règle du prorata suppose que soit établi un inventaire de la superficie et de l'affectation de chaque lot de copropriété ou local d'un immeuble locatif afin de délivrer une attestation justifiant que s'applique aux travaux envisagés la baisse du taux de TVA. Les administrateurs de biens immobiliers et syndics de copropriété se trouvent amenés, de par leur fonction, à délivrer cette attestation aux entrepreneurs, précisant la quote-part des travaux concernés par cette réduction avant même leur commencement, en engageant leur responsabilité professionnelle. Or, l'affectation des locaux dans un immeuble étant évolutive, la complexité de la procédure d'inventaire décrite risque de générer inmanquablement un surcoût de gestion pour ces professionnels de l'immobilier, rendant en partie inopérante la baisse du taux de TVA. Aussi, il lui demande quelles mesures il envisage de prendre dans le sens de la simplification de l'application de la règle fiscale dans ce secteur.

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 syndics 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 syndics 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. Dominique Caillaud](#)

Circonscription : Vendée (2^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39508

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 décembre 1999, page 7354

Réponse publiée le : 20 mars 2000, page 1805