



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

taux

Question écrite n° 28341

Texte de la question

M. Émile Zuccarelli appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sur les dispositions fiscales concernant la TVA au taux réduit en matière de travaux sur des immeubles anciens. L'article 279-0 bis du code général des impôts autorise, jusqu'au 31 décembre 2003, l'application de la TVA à 5,5 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans. Sont cependant exclus les travaux qui concourent à la production ou à la livraison d'immeubles au sens du 7° de l'article 257. Ces dispositions ont des retombées économiques indéniables. Elles ont permis une reprise du marché de la construction ainsi qu'une diminution notable de l'évasion fiscale. Malgré tout, il apparaît aujourd'hui une dérive préjudiciable aux professionnels de la construction. Il s'avère en effet que les services fiscaux ont décidé depuis peu d'effectuer des contrôles massifs auprès de certains corps de métiers (comme les artisans ou les architectes) sur l'application de cette réglementation. Or l'administration fiscale semble donner une interprétation large de la notion de travaux équivalents à une reconstruction, ce qui aboutit pour la quasi-majorité à un redressement fiscal des plus douloureux (application rétroactive du taux de TVA à 19,6 % et non plus à 5,5 %) mettant en cause la pérennité des entreprises concernées. Cette situation ne peut plus durer. Nombreux sont les professionnels qui souhaitent, paradoxalement, renoncer à ces dispositions. En effet, les bâtiments rénovés sont pour la plupart des constructions anciennes ayant la double vocation de bâtiment agricole et de bâtiment d'habitation. Les travaux aboutissant au changement d'utilisation des surfaces jusqu'alors utilisées pour l'activité agricole en surface habitable sont-ils soumis au taux réduit ? Quels sont exactement les critères retenus par l'administration fiscale qui permettent la requalification de travaux de rénovation lourde sur des immeubles anciens qui aboutissent, par leur nature et leur ampleur, à la réalisation d'un immeuble considéré fiscalement comme neuf ? Il semble plus qu'urgent aujourd'hui de clarifier ces notions à l'aide de critères objectifs et opposables aux entrepreneurs, aux architectes et aux particuliers. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les mesures que le gouvernement entend prendre afin de mettre un terme à cette situation des plus inconfortables.

Texte de la réponse

L'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) soumet au taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, à l'exception notamment des travaux qui concourent à la production ou à la livraison d'immeubles au sens de l'article 257-7° du CGI. À cet égard, il est de jurisprudence constante que doivent être regardés comme concourant à la production d'un immeuble neuf tous les travaux entrepris dans des immeubles existants qui ont pour effet d'apporter une modification importante du gros oeuvre, d'accroître leur volume ou leur surface, de réaliser des aménagements qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction ou de modifier l'affectation de l'immeuble. Les circonstances de fait propres à chaque opération sont bien entendu prises en compte afin d'apprécier si la nature et l'ampleur des travaux réalisés concourent effectivement à la production d'un immeuble neuf. Dans ces situations, il n'est pas possible de faire application a priori d'un critère essentiel et déterminant. Le changement d'affectation des locaux est un élément qui doit être

pris en compte dans la qualification des opérations de rénovation. Dès lors, il y a lieu de considérer que ce critère est rempli lorsque les locaux étaient précédemment utilisés à un usage fondamentalement différent (transformation de locaux industriels ou agricoles en bureaux, transformation de bureaux en logements...). En tout état de cause, l'appréciation de l'administration s'effectue sous le contrôle du juge de l'impôt. Enfin, s'agissant des contrôles fiscaux externes, l'existence de prestations au taux réduit de TVA ne constitue pas en tant que tel un critère de sélection des entreprises à vérifier. Le contrôle s'inscrit dans le cadre de l'examen global des dossiers examinés.

Données clés

Auteur : [M. Émile Zuccarelli](#)

Circonscription : Haute-Corse (1^{re} circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28341

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 novembre 2003, page 8563

Réponse publiée le : 9 mars 2004, page 1815