ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

TVA

Question écrite n° 95286

Texte de la question

M. Alfred Almont appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le taux de TVA réduit pour le logement social. Dans les DOM, ce taux réduit s'applique au logement locatif social (LLS), au logement évolutif social (LES) et à la réhabilitation sociale de l'existant notamment dans le cadre de l'amélioration de l'habitat. Il semblerait que ce taux ne s'appliquerait pas aux travaux d'agrandissement réalisés dans le cadre d'une rénovation à caractère social, alors que ces agrandissements doivent être réalisés pour mettre le logement rénové aux normes d'hygiène (création de cuisine séparée, de salles de bain, de toilettes par exemple...). Il y aurait donc deux taux de TVA - un normal et un réduit - qui devraient être appliqués sur les mêmes programmes de rénovation, sur la même opération, en fonction du type de travaux réalisés. Au-delà de la complication extrême que cela impliquerait pour les différents acteurs afin de monter les dossiers préparer les demandes d'aide, cela ne semble pas correspondre à l'esprit voulu par le législateur dans le cadre des taux réduits de TVA pour le logement social et les réhabilitations de logements. Il souhaite que le Gouvernement puisse le rassurer sur l'application du taux de TVA réduit sur les travaux de réhabilitation à caractère social pour l'ensemble des travaux concernés.

Texte de la réponse

En application des dispositions des articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts, les constructions de logements sociaux réalisées dans les départements d'outre-mer bénéficient du taux réduit de TVA (logements locatifs sociaux, logements évolutifs sociaux) L'article 279-O bis du code général des impôts ouvre également la TVA réduite aux travaux d'amélioration, de transformation et d'aménagement ou entretien réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans, sans distinction entre logements sociaux et logements libres. Sont effectivement exclus du champ de la TVA réduite, dans le cadre de cet article, les travaux ayant pour objet l'agrandissement de la surface de plancher et ceux qui, par leur ampleur, concourent à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257-7 du code général des impôts. Toutefois, une mesure de souplesse a été introduite à l'article 278 sexies au bénéfice des travaux de rénovation des logements à caractère social. En effet, les dispositions de cet article ouvrent également droit à la TVA réduite aux livraisons à soi-même de travaux consistant en l'amélioration, la transformation et l'aménagement ou entretien des logements, sous conditions, « lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 279-0 bis », dès lors qu'il s'agit de logements sociaux. Ainsi, en application de l'article 278 sexies, la TVA est appliquée au taux réduit est également applicable aux travaux d'amélioration concourant, eu égard à l'ampleur des travaux, à la construction d'un immeuble neuf, dès lors que les travaux ne constituent pas un agrandissement de la surface existante. À titre d'exemple, les travaux consistant à réaménager l'intégralité de l'espace existant, à répondre aux normes actuelles d'hygiène et sécurité en installant par exemple des toilettes ou encore une chaudière, rentrent dans le champ de la TVA réduite, dès lors que les travaux n'impliquent pas une augmentation de la surface hors oeuvre brute de plus de 9 m². A contrario, pour limiter les effets d'aubaine, les travaux consistant en la surélévation de l'immeuble ou en une construction annexe augmentant

substantiellement la surface du plancher restent soumis au taux normal de TVA. Ces règles fiscales conduisent en effet les maîtres d'ouvrage à ventiler les travaux en fonction de leur nature pour y appliquer le taux de TVA correspondant. Malgré cette difficulté, cette pratique est aujourd'hui courante et bien maîtrisée par les professionnels.

Données clés

Auteur : M. Alfred Almont
Circonscription : Martinique (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 95286
Rubrique : Outre-mer
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Outre-mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 décembre 2010, page 13284
Réponse publiée le : 5 avril 2011, page 3433