

# FICHE N°12 : LA TVA SUR UN PROJET IMMOBILIER EN EHPAD

## Champ d'application

---

- Public (pour ceux qui ont fait le choix de ne pas être assujettis à la TVA)
- Privé à but non lucratif
- Privé à but lucratif

## Contexte

---

Les opérations immobilières réalisées dans le secteur de la personne âgée sont soumises à l'application de la TVA.

Les EHPAD publics non assujettis à la TVA et les établissements du secteur privé non-lucratif ne sont pas autorisés à récupérer la TVA appliquée aux travaux qu'ils réalisent. L'application de cette taxe constitue dès lors un surcoût important pour le projet qui réduit d'autant les montants disponibles pour le projet, et qui impacte pour sa totalité le tarif hébergement de la structure.

## Enjeux

---

### L'éligibilité du projet au taux réduit

L'éligibilité du projet à un taux réduit de TVA constitue un enjeu majeur lors de la réalisation d'un projet immobilier.

Pour les établissements ne récupérant pas la TVA, elle peut constituer un surcoût, et ainsi diminuer d'autant les montants disponibles pour le projet.

### L'avance de la TVA:

L'application du taux de TVA réduit ne se fait pas toujours de manière directe sur les factures à honorer. Dès lors, l'établissement doit avancer cette TVA le temps que l'administration fiscale régularise la différence ce qui a des répercussions sur la gestion de la trésorerie.

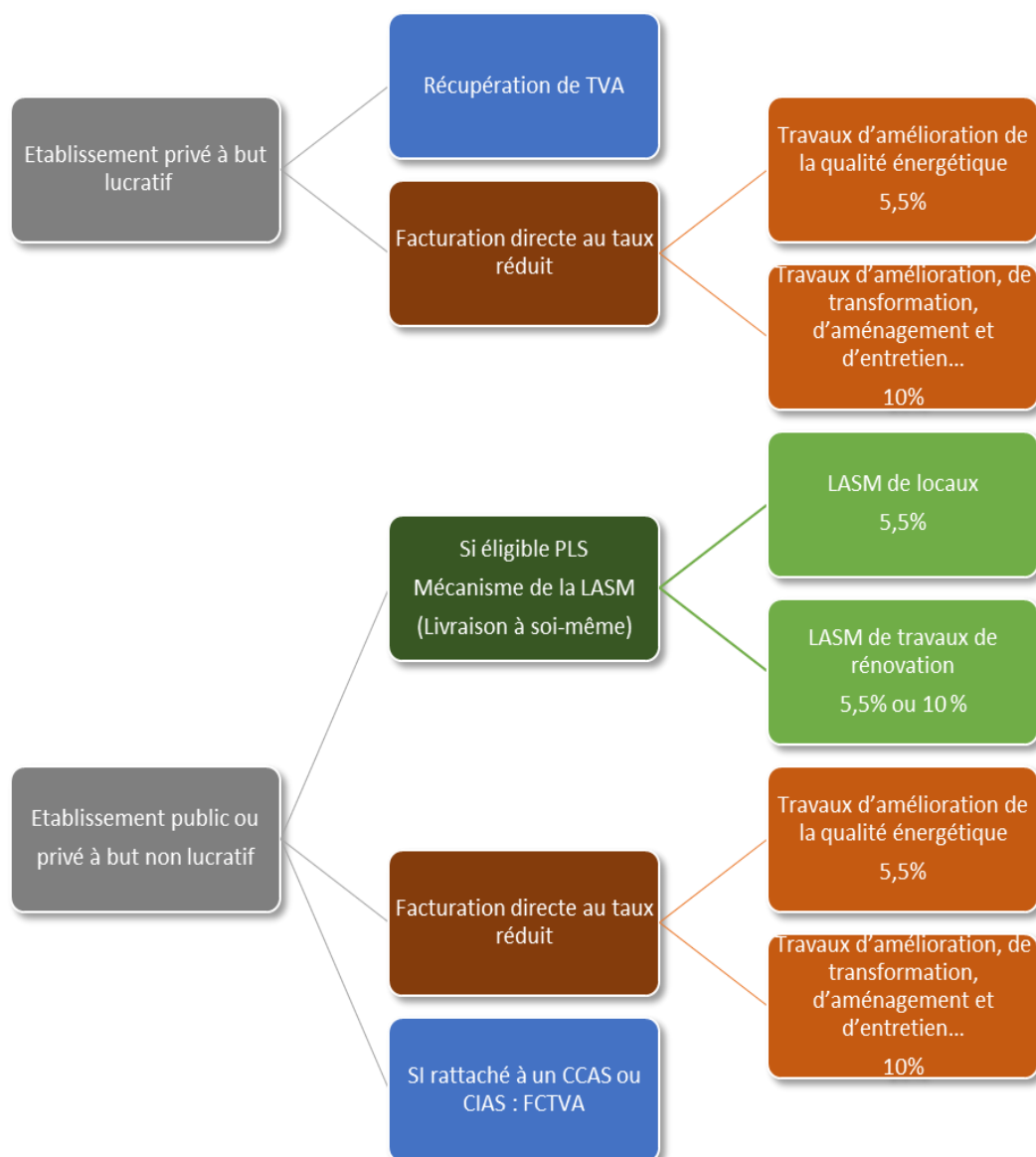
## Description

### Taux normal et réduits de Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le code général des impôts fixe le taux normal de TVA à 20% (article 278 du CGI) aux dépenses d'opérations immobilières (construction, remise à neuf, travaux d'agrandissement ou de surélévation de bâtiment, entretien des espaces verts, prestations d'études et de suivi).

Plusieurs dispositifs permettent selon les cas soit la récupération de TVA, la compensation de la TVA ou l'application de taux réduit sur tout ou partie des dépenses d'une opération immobilière (travaux, honoraires, etc.)

L'organigramme suivant récapitule les dispositifs associés à la TVA dans le cadre d'opérations immobilières selon le statut de l'établissement



## TVA dans les départements de la Guyane et de Mayotte

Conformément à l'article 294 du Code général des impôts, la TVA n'est pas applicable dans les départements de la Guyane et de Mayotte.

## TVA dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion

Conformément à l'article 296 du Code général des impôts, la TVA est perçue :

- Au taux de 2,10% pour les opérations visées aux articles 278-0 bis à 279-0 bis A
- Au taux normal de 8,50% dans les autres cas

## Facturation directe au taux réduit

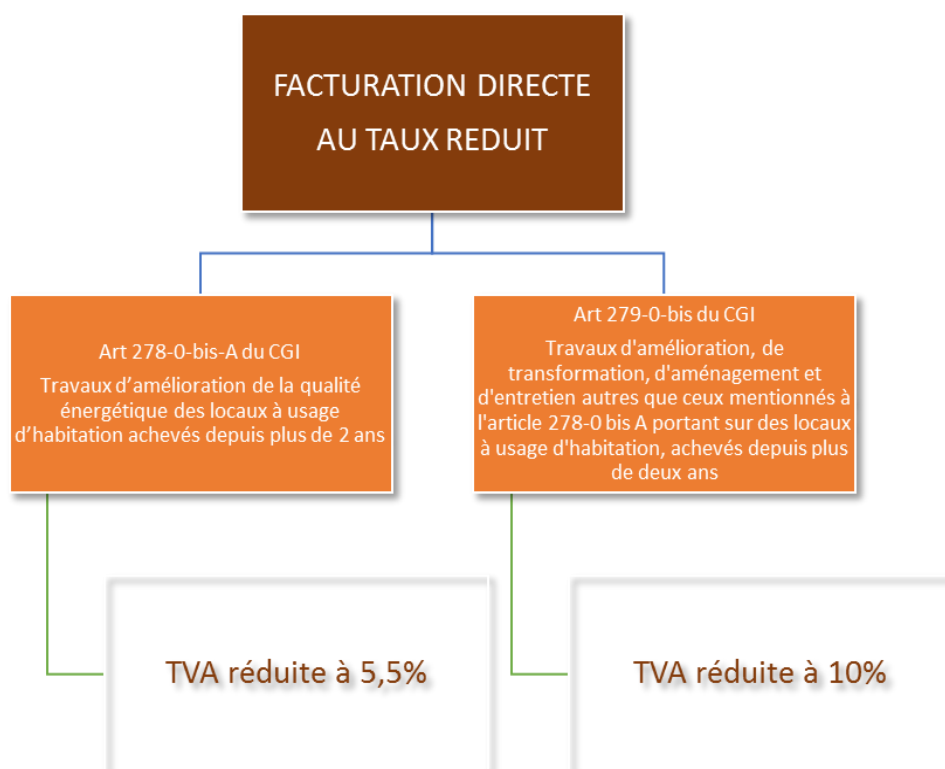
Les dispositifs portent sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans, y compris les établissements médico-sociaux.

2 articles du CGI autorisent une facturation directe au taux réduit des équipements et prestations décrites.

*Nota :*

*Pour une opération portant concomitamment sur des travaux éligibles à la facturation directe au taux réduit et sur des travaux non éligibles, l'établissement se verra appliqué plusieurs taux de TVA.*

**L'organigramme suivant illustre les cas de facturation directe au taux réduit**



### Article 278-0-bis-A du CGI – Travaux d'amélioration de la qualité énergétique

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit mentionné au premier alinéa de l'article 278-0 bis (soit **5,5%**) sur les **travaux d'amélioration de la qualité énergétique** des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés. Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater, sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés par arrêté du ministre chargé du budget.

La liste des équipements concernés est la suivante (dans la version de l'art.200 quater modifié par la loi n°2014-1654 du 29/12/2014 repris dans l'extrait du BOI-TVA-LIQ-30-20-95-20140225) :

- les chaudières à condensation ;
- les chaudières à micro-cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt-ampères par logement ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques ou vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ;
- les matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- les appareils de régulation de chauffage ;
- les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, à l'exception des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, ou des pompes à chaleur, autres que air/ air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques ;
- les équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération.

### Article 279-0-bis du CGI – Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au **taux réduit de 10 %** sur les **travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux mentionnés à l'article 278-0 bis A** portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou de système de climatisation dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget.

## Livraison à soi-même (LASM) au taux réduit

Les EHPA et les EHPAD sont des établissements médico-sociaux visés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF).

Ces établissements peuvent bénéficier du taux de TVA réduit lorsqu'ils agissent à but non lucratif et dont la gestion est désintéressée, quel que soit leur statut juridique, lorsqu'ils sont éligibles au PLS (art. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Entrent dans le champ d'application de cette mesure, outre les locaux d'hébergement proprement dits, les locaux annexes tels que les parties communes et les autres locaux des établissements.

Cette mesure s'applique aux établissements assurant un hébergement de jour et de nuit permanent ou temporaire. Les établissements se limitant à proposer un accueil de jour ne sont pas considérés comme entrant dans le champ de la mesure.

### **Nota 1 :**

*Les établissements visés au 7° du I de l'article L312-1 du CASF, accueillant des personnes adultes handicapées (MAS, FAM, foyers de vie ou foyers occupationnels), sont également éligibles, pour une partie de leurs locaux, à ce dispositif.*

### **Nota 2 :**

*Tel que le mentionne le Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-TVA-IMM-20-10-30-20150701 dans sa remarque du §150: "Il n'est donc pas nécessaire de solliciter ou d'obtenir un agrément PLS pour bénéficier de la mesure de taux réduit de TVA".*

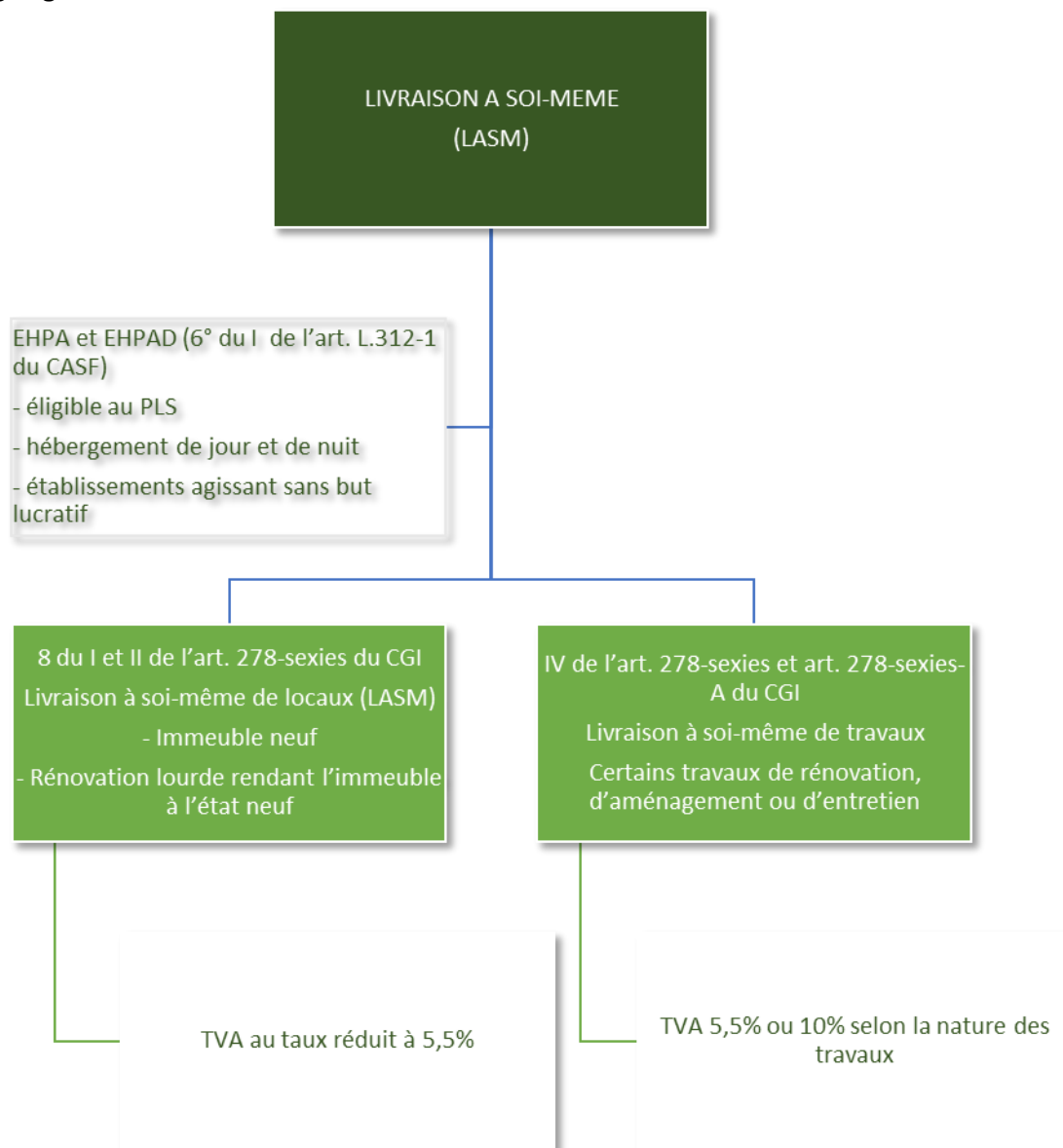
### **Nota 3 : USLD**

*L'extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts BOI-TVA-IMM-20-140-30-20140715, dans sa version du 15 juillet 2014, intégrait les unités de soins de longue durée (USLD) dans la catégorie des établissements relevant du CASF. Cela conduisant donc à une interprétation variable de l'application du taux réduit pour ces-dits établissements qui relèvent du Code de la Santé Publique.*

*Dans sa version du 01/07/2015, le BOI-TVA-IMM-20-10-30-20150701 lève cette ambiguïté, en n'indiquant plus les USLD dans le périmètre des établissements concernés par l'application du taux réduit.*

Le recours aux dispositifs de livraison à soi-même n'est pas obligatoire lorsque les travaux bénéficient du taux de 5,5% prévu à l'article 278-0-bis A ou du taux de 10% prévu à l'article 279-0-bis du CGI

L'organigramme suivant illustre les cas de Livraison à soi-même au taux réduit



### 8 du I et II de l'art. 278 sexies du CGI - livraisons à soi-même de locaux au taux réduit de 5,5%

L'application de ce dispositif répond aux principes suivants (source BOI-TVA-IMM-20-10-30-20150701) :

- les travaux de construction d'un immeuble neuf ou les travaux portant sur un immeuble existant concourant à la production d'un immeuble neuf demeurent facturés au taux normal (prestations de bureaux d'études, honoraires d'architectes, travaux immobiliers, etc.) ;
- l'imposition à la TVA au taux réduit de la livraison à soi-même des locaux permet de déduire cette taxe ayant grevé les opérations d'amont soumises au taux normal ;
- l'établissement d'hébergement supporte ainsi au final une charge de TVA au taux réduit

IV de l'art. 278 sexies du CGI - livraisons à soi-même de travaux de rénovation portant sur les locaux de ces établissements au taux réduit de 5,5%

Cette mesure s'applique aux travaux suivants ainsi qu'aux livraisons à soi-même de travaux induits et indissociablement liés :

1° La réalisation d'économies d'énergie et de fluides, concernant :

- a) Les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- b) Les systèmes de chauffage ;
- c) Les systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- d) Les systèmes de refroidissement dans les départements d'outre-mer ;
- e) Les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f) Les systèmes de ventilation ;
- g) Les systèmes d'éclairage des locaux ;
- h) Les systèmes de répartition des frais d'eau et de chauffage ;

2° L'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, concernant les cheminements extérieurs, le stationnement, l'accès au bâtiment, les parties communes de l'immeuble et les logements ;

3° La mise en conformité des locaux avec les normes mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

4° La protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb ;

5° La protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques ou d'installation de dispositifs de retenue des personnes.

art. 278 sexies-A du CGI - livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que d'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage au taux réduit de 10%.

Cette disposition est autorisée lorsque les établissements ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5% en application des II ou IV de l'article 278 sexies et dans la mesure où ces travaux portent sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I du même article.

## EHPAD rattachés à un CCAS ou un CIAS : Fond de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée

Le fonds de compensation pour la TVA (FCTVA) est un prélèvement sur les recettes de l'Etat qui constitue la principale aide de l'Etat aux collectivités territoriales en matière d'investissement.

C'est une dotation versée aux collectivités territoriales et à leurs groupements destinée à assurer une compensation, à un taux forfaitaire, de la charge de TVA qu'ils supportent sur leurs dépenses réelles d'investissement et qu'ils ne peuvent pas récupérer par la voie fiscale puisqu'ils ne sont pas considérés comme des assujettis pour les activités ou opérations qu'ils accomplissent en tant qu'autorités publiques.

Le taux de compensation forfaitaire est fixé à 16,404 % pour les dépenses éligibles réalisées à compter du 1er janvier 2015.

Les Centres communaux d'action sociale sont bénéficiaires de ce fonds, comme le définit l'article L. 1615-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Les EHPAD rattachés à ces CCAS peuvent donc bénéficier de ce fonds sous réserve par exemple de fixation du tarif hébergement par le conseil général.

### TVA et gestion de la trésorerie :

Lorsque les travaux réalisés, essentiellement les travaux de réhabilitation et de modernisation, ne peuvent pas bénéficier directement d'un taux réduit de TVA, **le porteur du projet doit donc faire l'avance de la différence.**

Cette avance peut représenter un montant important, et peut donc fragiliser la trésorerie sur des périodes plus ou moins longues.

L'évaluation préalable **du montant de cette avance** permet au porteur du projet de prendre les dispositions nécessaires (prêts relais, facilités de caisses...) lui permettant d'assumer cette dépense tout en gardant un niveau de trésorerie correct lui permettant de faire face aux charges courantes de la structure si celle-ci est en activité.



## Points d'attention :

---

- L'éligibilité ou non des travaux réalisés au taux réduit
- L'évaluation du montant de l'avance de trésorerie à réaliser

## Lien éventuel avec d'autres fiches

---

- Fiche n°2 : Contractualisation et conventionnement dans le cadre du projet immobilier
- Fiche n°10 : Les modes de financements et leur impact sur le compte de résultat
- Fiche n°11 : Les subventions et aides possibles
- Fiche n°13 : Le plan pluriannuel d'investissement

## Pour aller plus loin...

---

- Code Général des impôts – voir en annexe les articles 257, 278-0 bis, 278 sexies, 278 sexies A, 279-0-bis repris ci-dessous en vigueur à date de réalisation de la présente fiche.
- Extrait du bulletin officiel des Finances Publiques – Impôts : TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles - Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social - Opérations locatives sociales - Livraisons et livraisons à soi-même de locaux d'établissements accueillant des personnes handicapées ou des personnes âgées
- Financement et tarification des établissements et services sociaux et médico-sociaux (Rapport Jean-Pierre HARDY)

## **Extraits du CGI - Article 278-0 bis A, modifié par décret n°2014-549 du 26 mai 2014 art.1**

---

1. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit mentionné au premier alinéa de l'article 278-0 bis sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés. Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater, sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés par arrêté du ministre chargé du budget.

2. Par dérogation au 1, le taux prévu à l'article 278 s'applique aux travaux, réalisés sur une période de deux ans au plus :

a) Qui concourent à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;

b) A l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10 %.

3. Le taux réduit prévu au 1 est applicable aux travaux facturés au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat de copropriétaires, au locataire, à l'occupant des locaux ou à leur représentant, à condition que le preneur atteste que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ont la nature de travaux mentionnés au même 1 et ne répondent pas aux conditions mentionnées au 2. Il est également applicable, dans les mêmes conditions, aux travaux réalisés par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte intervenant comme tiers financeur. Le prestataire est tenu de conserver cette attestation à l'appui de sa comptabilité.

Le preneur doit conserver copie de cette attestation ainsi que les factures ou notes émises par les entreprises ayant réalisé des travaux, jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux.

Le preneur est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

NOTA : Conformément à la loi 2013-1278 du 29 décembre 2013, article 9 (III) : Ces dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles la taxe sur la valeur ajoutée est exigible à compter du 1er janvier 2014.

## Extraits du CGI - Article 278 sexies, modifié par décret n°2015-608 du 3 juin 2015 art.1

---

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne :

I. - Les opérations suivantes réalisées dans le cadre de la politique sociale :

1. Les livraisons de terrains à bâtir consenties aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la livraison, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du même code pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 dudit code ;
2. Les livraisons de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du même code et qui bénéficient de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996, et dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette date, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;
3. Le premier apport de logements sociaux à usage locatif dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même mentionnée au II, réalisé dans les cinq ans de l'achèvement de la construction au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que l'acte d'apport prévoie le transfert de la société cédante à la société bénéficiaire de l'apport, du prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et de la convention mentionnée aux 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;
4. Les livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département ;
5. Les livraisons de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation ;
6. Les livraisons de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code, lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 dudit code ;
7. Les livraisons de logements à usage locatif à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts, situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation ;

7 bis. Les livraisons de logements à usage locatif aux organismes réalisant les opérations prévues par une convention mentionnée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et situées sur des terrains octroyés au titre des contreparties mentionnées au onzième alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation et dont la réalisation était initialement prévue par l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code. Ces logements sont destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 dudit code ;

8. Les livraisons de locaux aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, de même pour la seule partie des locaux dédiée à l'hébergement s'agissant des établissements mentionnés au 2° du I du même article, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes handicapées, ou des personnes âgées remplissant les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, et que ces locaux font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département ;

9. (Périmé) ;

10. Les cessions de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° ou 5° de l'article L. 351-2 du même code ;

11. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers ;

11 bis. Les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et situés, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui font l'objet d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la même loi ou entièrement situés, à la même date, à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Le prix de vente ou de construction des logements ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 4 du présent I ;

12. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

II. - Les livraisons à soi-même d'immeubles dont l'acquisition aurait bénéficié du taux réduit de 5,5 % en application du I ;

III. - 1. Les livraisons à soi-même de travaux portant sur les locaux mentionnés aux 2, 5, 6 et 8 du I, lorsque ces travaux consistent en une extension ou rendent l'immeuble à l'état neuf, au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, sous réserve de la prise en compte de ces opérations d'extension ou de remise à neuf dans les conventions mentionnées aux 2, 5, 6 et 8 du I du présent article ;

2. Les livraisons à soi-même de travaux de rénovation, d'amélioration, de transformation ou d'aménagement réalisés dans le cadre de l'une des opérations suivantes, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette opération d'un prêt accordé pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs aidés ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et a conclu avec l'Etat une convention en application des 3° à 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation, suivie de travaux d'amélioration ;
- b) Acquisition de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation, suivie de leur transformation ou aménagement en logements ;
- c) Travaux d'amélioration exécutés sur des immeubles ou des logements cédés à bail emphytéotique par l'Etat, des collectivités territoriales ou leurs groupements ;

IV. - 1. - Les livraisons à soi-même de travaux de rénovation portant sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I et ayant pour objet de concourir directement à :

1° La réalisation d'économies d'énergie et de fluides, concernant :

- a) Les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- b) Les systèmes de chauffage ;
- c) Les systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- d) Les systèmes de refroidissement dans les départements d'outre-mer ;
- e) Les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- f) Les systèmes de ventilation ;
- g) Les systèmes d'éclairage des locaux ;
- h) Les systèmes de répartition des frais d'eau et de chauffage ;

2° L'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées, concernant les cheminements extérieurs, le stationnement, l'accès au bâtiment, les parties communes de l'immeuble et les logements ;

3° La mise en conformité des locaux avec les normes mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

4° La protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ou au plomb ;

5° La protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers et technologiques ou d'installation de dispositifs de retenue des personnes.

2. - Les livraisons à soi-même de travaux induits et indissociablement liés aux travaux prévus au 1.

NOTA : Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 article 17 II : les présentes dispositions s'appliquent aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015 et jusqu'au 31 décembre 2024 pour les opérations situées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

## **Extrait du CGI - Article 278 sexies A, modifié par loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 – art.19**

---

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % en ce qui concerne les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, lorsqu'ils ne bénéficient pas du taux réduit de 5,5 % en application des III ou IV de l'article 278 sexies et dans la mesure où ces travaux portent sur les locaux mentionnés aux 2 à 8 du I du même article.

## **Extrait du CGI - Article 279-0-bis, modifié par décret n°2014-549 du 26 mai 2014 – art.1**

---

1. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 10 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux mentionnés à l'article 278-0 bis A portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou de système de climatisation dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget.

2. Par dérogation au 1, le taux prévu à l'article 278 s'applique aux travaux, réalisés sur une période de deux ans au plus :

a) Qui concourent à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 ;

b) A l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants est augmentée de plus de 10 %.

2 bis. Par dérogation au 1, le taux prévu à l'article 278 s'applique aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

3. Le taux réduit prévu au 1 est applicable aux travaux facturés au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat de copropriétaires, au locataire, à l'occupant des locaux ou à leur représentant à condition que le preneur atteste que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et ne répondent pas aux conditions mentionnées au 2. Il est également applicable dans les mêmes conditions aux travaux réalisés par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte intervenant comme tiers financeur. Le prestataire est tenu de conserver cette attestation à l'appui de sa comptabilité.

Le preneur doit conserver copie de cette attestation, ainsi que les factures ou notes émises par les entreprises ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux.

Le preneur est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait.

## **Extrait du CGI - Article 257, modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9**

---

I. Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

1. Sont assimilés à des biens corporels et suivent le régime du bien immeuble auquel ils se rapportent :

1° Les droits réels immobiliers, à l'exception des locations résultant de baux qui confèrent un droit de jouissance ;

2° Les droits relatifs aux promesses de vente ;

3° Les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble ;

4° Les droits au titre d'un contrat de fiducie représentatifs d'un bien immeuble.

2. Sont considérés :

1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ;

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- a) Soit la majorité des fondations ;
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

3. Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée :

1° Les livraisons à soi-même de travaux immobiliers mentionnés au 2 du III et au IV de l'article 278 sexies et à l'article 278 sexies A réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A ;

2° Les livraisons à soi-même d'immeubles mentionnés au II de l'article 278 sexies réalisées hors d'une activité économique, au sens de l'article 256 A, par toute personne dès lors assujettie à ce titre.

II. Les opérations suivantes sont assimilées, selon le cas, à des livraisons de biens ou à des prestations de services effectuées à titre onéreux.

1. Sont assimilés à des livraisons de biens effectuées à titre onéreux :

1° Le prélèvement par un assujetti d'un bien de son entreprise pour ses besoins privés ou ceux de son personnel ou qu'il transmet à titre gratuit ou, plus généralement, qu'il affecte à des fins étrangères à son entreprise, lorsque ce bien ou les éléments le composant ont ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe sur la valeur ajoutée. Toutefois, ne sont pas visés les prélèvements effectués pour les besoins de l'entreprise pour donner des cadeaux de faible valeur et des échantillons. Le montant à retenir pour l'imposition des prélèvements correspondant aux cadeaux de faible valeur est fixé par arrêté. Cette limite s'applique par objet et par an pour un même bénéficiaire ;

2° L'affectation par un assujetti aux besoins de son entreprise d'un bien produit, construit, extrait, transformé, acheté, importé ou ayant fait l'objet d'une acquisition intracommunautaire dans le cadre de son entreprise lorsque l'acquisition d'un tel bien auprès d'un autre assujetti, réputée faite au moment de l'affectation, ne lui ouvrirait pas droit à déduction complète.

3° L'affectation d'un bien par un assujetti à un secteur d'activité exonéré n'ouvrant pas droit à déduction, lorsque ce bien a ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition ou de son affectation conformément au 2° ;

4° La détention de biens par un assujetti ou par ses ayants droit en cas de cessation de son activité économique taxable, lorsque ces biens ont ouvert droit à déduction complète ou partielle lors de leur acquisition ou de leur affectation conformément au 2°.

2. Sont assimilées à des prestations de services effectuées à titre onéreux :

1° L'utilisation d'un bien affecté à l'entreprise pour les besoins privés de l'assujetti ou pour ceux de son personnel ou, plus généralement, à des fins étrangères à son entreprise, lorsque ce bien a ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe sur la valeur ajoutée ;



2° Les prestations de services à titre gratuit effectuées par l'assujetti pour ses besoins privés ou pour ceux de son personnel ou, plus généralement, à des fins étrangères à son entreprise.

3. Un décret en Conseil d'Etat définit les opérations désignées ci-dessus ainsi que le moment où la taxe devient exigible.

III. Sont également soumis à la taxe sur la valeur ajoutée :

1° La cession d'aéronefs ou d'éléments d'aéronefs par les compagnies de navigation aérienne mentionnées au 4° du II de l'article 262 à d'autres compagnies ne remplissant pas les conditions fixées à cet article. Les modalités d'application de cette disposition sont fixées, en tant que de besoin, par des arrêtés du ministre chargé de l'économie et des finances ;

2° Les biens et produits mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article 262 lorsqu'ils cessent d'être utilisés dans les conditions prévues par cet article. Les modalités d'application de cette disposition sont fixées, en tant que de besoin, par des arrêtés du ministre chargé de l'économie et des finances ;

3° La contribution à l'audiovisuel public ;

4° Les sommes attribuées par les sociétés de course au titre des gains de course réalisés par les entraîneurs pour les chevaux dont ils sont propriétaires.

## **Pour mémoire : l'apport de la Loi DALO**

---

Pour mémoire, l'application des taux réduits à la LASM avait été instaurée par l'article 45 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale en modifiant les articles 257 et 278 sexies du CGI

**Tableau récapitulatif des dispositifs – source DGFIP, DRFIP de Poitou-Charentes et de la Vienne**

Nature des travaux	Dispositif	Taux applicable	Travaux et équipements concernés	Conditions
Construction neuve ou rénovation lourde concourant à la production d'un immeuble neuf	Art 278 sexies-I-8° du CGI et 278 sexies-II BOI-TVA-IMM-20-10-30	5,5 % par le mécanisme de la LASM le taux normal reste facturé par les entreprises	Travaux immobiliers de construction ou aboutissant à la création d'un immeuble neuf Exclusion des biens mobiliers et des équipements fonctionnels	Convention selon modèle circulaire DGAS/SDSD/2008/69 du 25/02/08 de la DGAS
Amélioration, transformation, aménagement et entretien des locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans	Art 279-0-bis du CGI BOI-TVA-LIQ-30-20-90	10 % facturation directe	Travaux immobiliers portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans et sur leurs dépendances usuelles. Equipements éligibles : voir les précisions dans le BOI et ses annexes	Attestation à remettre à l'entreprise
Amélioration de la qualité énergétique	Article 278-0-bis-A du CGI BOI-TVA-LIQ-30-20-95	5,5 % facturation directe	Locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans. Equipements matériels ou appareils limitativement énumérés dans la liste fixée à l'article 200 quater-1 du CGI (liste annexée) et travaux indissociablement liés.	Attestation à remettre à l'entreprise
Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien ne relevant pas de la facturation directe de 5,5 % ou de 10 %	Article 278 sexies A du CGI BOI-TVA-IMM-20-10-20-10	10 % par le mécanisme de la LASM le taux applicable reste facturé par les entreprises	Sont concernés - les travaux sur des logements achevés depuis moins de 2 ans ; - les travaux d'aménagement d'espaces verts - les gros équipements Exclusion : - les travaux d'entretien des espaces verts - les travaux de nettoyage	Convention selon modèle circulaire DGAS/SDSD/2008/69 du 25/02/08 de la DGAS
Travaux d'économie d'énergie et de mise aux normes ne relevant pas de la facturation directe de 5,5 % ou de 10 %	Article 278 sexies-IV du CGI BOI-TVA-IMM-20-10-30	5,5 % par le mécanisme de la LASM le taux applicable reste facturé par les entreprises	Voir liste annexe III	Convention selon modèle circulaire DGAS/SDSD/2008/69 du 25/02/08 de la DGAS