

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-TVA-LIQ-30-20-90-10-20140919

Date de publication : 19/09/2014

**TVA - Prestations de services imposables au taux réduit - Travaux
(autres que de construction ou de reconstruction) portant sur des
locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans - Locaux
concernés**

Positionnement du document dans le plan :

TVA - Taxe sur la valeur ajoutée

Liquidation - Taux

Titre 3 : Les taux réduits

Chapitre 2 : Prestations de services imposables aux taux réduits

Section 9 : Travaux (autres que de construction ou de reconstruction) portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans

Sous-section 1 : Locaux concernés

Sommaire :

I. Achèvement des locaux depuis plus de deux ans

II. Locaux à usage d'habitation

A. Locaux affectés totalement à l'habitation

1. Locaux privés

a. Principe

b. Locaux d'habitation atypiques

c. Dépendances usuelles

2. Établissements ayant pour objet l'hébergement de personnes physiques

a. Établissements concernés

b. Régime applicable

3. Logements de fonction

B. Locaux affectés partiellement à l'habitation

1. Locaux privés

a. Locaux concernés

b. Régime applicable

2. Établissement ayant pour activité accessoire l'hébergement

a. Établissements concernés

b. Régime applicable

III. Locaux affectés à un usage autre que l'habitation

A. Locaux concernés

B. Régime applicable

IV. Parties communes des immeubles collectifs

A. Proportion des parties communes pouvant bénéficier du taux réduit

B. Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs affectés à moins de 50 % à usage d'habitation

1. Détermination de la proportion de locaux affectés à l'habitation
2. Établissement de l'attestation à remettre au prestataire
3. Répartition des charges

C. Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs comportant au moins 50 % de locaux à usage d'habitation

V. Transformation en logement d'un local affecté préalablement à un autre usage

1

L'article 279-0 bis du CGI prévoit que la TVA est perçue au taux réduit de 10% 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, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers et mobiliers ou de certains gros équipements dont la liste est fixée par arrêté codifié à l'article 30-00 A de l'annexe IV au CGI.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux travaux qui concourent à la production ou à la livraison d'immeubles au sens du I de l'article 257 du CGI (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 au II-A § 140 et suivants) ;
- aux travaux qui aboutissent à une majoration de plus de 10% de la surface de plancher de la construction (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 au II-B § 360 à 390) ;

L'appréciation des travaux visés ci-dessus s'effectue sur une période de deux ans au plus (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 au II-C § 400).

De même, le taux réduit de 10% prévu à l'article 279-0 bis du CGI n'est en principe pas applicable aux travaux de nettoyage (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 au I-E § 220 à 250) ainsi qu'aux travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-30 au I-B-2 § 20 à 40).

Le taux réduit de 10% est applicable aux travaux facturés au preneur à condition que ce dernier atteste, d'une part, que les travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, et d'autre part, que ces travaux sont éligibles à ce taux (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40 au II-A § 90 et 100).

Le preneur doit conserver une copie de cette attestation, ainsi que les factures et notes émises par les entreprises ayant réalisé les travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux. Il est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40 au III-A § 220).

L'entrepreneur est tenu de conserver l'attestation signée par le preneur à l'appui de sa comptabilité (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40 au II-B-1 § 110).

Pour bénéficier du taux réduit de 10% de la TVA, les travaux doivent porter sur des locaux à usage d'habitation qui sont achevés depuis plus de deux ans.

I. Achèvement des locaux depuis plus de deux ans

10

Le délai d'achèvement de deux ans est décompté de la façon suivante :

- point de départ du délai de deux ans : à la date où un immeuble ou une fraction d'immeuble est considéré comme achevé au sens du I de l'article 257 du CGI (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 au II-A-1-c § 180) ; s'agissant des travaux portant sur les équipements communs des lotissements, il est admis, à titre de simplification, que le délai de deux ans soit décompté à partir de la date d'achèvement de la première construction habitable du lotissement (hors maison témoin éventuelle) ;

- point d'arrivée du délai de deux ans : la condition doit être remplie au plus tard à la date de début d'exécution des travaux.

II. Locaux à usage d'habitation

20

Par local à usage d'habitation, il convient d'entendre :

- les maisons individuelles ;

- les logements situés dans des immeubles collectifs, lesquels s'entendent des immeubles qui comprennent au moins deux locaux (dont au moins un à usage d'habitation) et dont les charges sont réparties entre au moins deux utilisateurs. Dans les immeubles collectifs, sont concernées tant les parties privatives que les parties communes ;

- certains établissements affectés à titre principal ou accessoire à l'hébergement collectif de personnes physiques, ainsi que les logements de fonction. Ces locaux obéissent à leurs règles propres.

Remarque : Il n'y a pas lieu de prendre en compte la configuration de l'immeuble, l'existence d'un règlement de copropriété, le nombre ou la qualité des propriétaires (personnes physiques ou morales).

Il convient de distinguer le cas des locaux affectés en totalité à l'habitation de ceux qui ne sont affectés que partiellement à un tel usage ou qui sont affectés en totalité à un autre usage (BOI-ANXX-000199).

A. Locaux affectés totalement à l'habitation

30

Sont considérés comme affectés à l'habitation tous les locaux destinés exclusivement à l'hébergement individuel ou collectif de personnes physiques, que ces locaux soient nus ou meublés, dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation à titre commercial (cf. III-A § 280) et qu'il s'agit d'habitations principales ou secondaires, de locaux occupés ou vacants.

Les établissements affectés à titre principal à l'hébergement collectif de personnes physiques visés au II-A-2-a § 110 ainsi que les logements de fonction (cf. II-A-3 § 160 et 170), sont assimilés à des locaux à usage d'habitation.

1. Locaux privés

a. Principe

40

Dès lors que l'ensemble des pièces de la maison individuelle ou du logement situé dans l'immeuble collectif est à usage d'habitation, le taux réduit s'applique à la totalité des travaux portant sur ces

locaux, ainsi qu'à leurs dépendances usuelles.

b. Locaux d'habitation atypiques

50

Les locaux d'habitation s'entendent généralement des locaux situés dans des immeubles bâtis imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Sont également considérés comme tels certains locaux utilisés à titre habituel en vue de l'habitation dès lors qu'ils sont imposés à la taxe d'habitation.

60

Tel peut être le cas notamment de certaines habitations légères et structures préfabriquées (mobil homes, etc.) qui sont incorporées au sol et ne sont pas aisément démontables et déplaçables.

Il en est également ainsi des locaux aménagés exclusivement en vue de l'habitation dans les péniches utilisées en un point fixe.

Remarque : Les péniches utilisées par les marinières, qui ne restent pas amarrées à un point fixe et ne sont d'ailleurs pas imposables à la taxe d'habitation, ne constituent pas des locaux éligibles.

70

Dans ces conditions, les travaux portant sur les locaux visés ci-dessus sont soumis au taux réduit de 10%, sous réserve que les opérations en cause respectent bien entendu les conditions générales prévues par l'article 279-0 bis du CGI (BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20 au § 1 et suivants).

c. Dépendances usuelles

80

Les dépendances usuelles s'entendent de tout local ou terrain à caractère ordinaire, qui même si elles ne sont pas contiguës à une habitation, peuvent être considérées comme lui étant rattachées en raison de leur proximité par rapport à celle-ci, de leur aménagement, de leur destination, ou de leur usage effectif (exemples : caves, greniers, garages, loggias, terrasses, cours d'immeubles, etc.).

90

Cas particulier des garages ou emplacements de stationnement des véhicules :

- lorsque les garages ou emplacements de stationnement font l'objet d'une exploitation professionnelle, les travaux afférents à ces dépendances, qui sont à la charge de l'exploitant, ne peuvent bénéficier du taux réduit ;
- le taux réduit s'applique en revanche aux travaux portant sur les garages ou emplacements pris en location, lorsque celle-ci est comprise dans un bail afférent à un logement ;
- le taux réduit s'applique également aux travaux que le locataire d'un garage non attenant à son habitation et qu'il utilise à titre privatif comme accessoire de son logement, fait réaliser lui-même, à ses frais.

Remarque : Les travaux réalisés sur des garages ou emplacements donnés en location à un particulier indépendamment de toute mise à disposition d'un local d'habitation sont soumis au taux normal de la TVA. Cette analyse vaut même si les recettes issues de la location sont inférieures au seuil de la franchise en base de TVA et ne sont pas effectivement imposées.

100

Ne sont pas considérés comme des dépendances usuelles, même si elles sont vacantes :

- les dépendances particulières de bâtiments hors normes tels que les châteaux (exemples : chapelle pigeonnier) ;

- les bâtiments à usage agricole (exemples : écuries, granges, serres et autres communs) ; cela étant, il convient, le cas échéant, de qualifier la dépendance en fonction de son usage effectif. Ainsi, les travaux afférents à une ancienne grange, utilisée effectivement comme garage, peuvent bénéficier du taux réduit.

2. Établissements ayant pour objet l'hébergement de personnes physiques

a. Établissements concernés

110

Il s'agit des établissements dont l'objet exclusif ou prépondérant est l'hébergement de personnes physiques.

Sont concernés les catégories d'établissement suivantes :

- les établissements à vocation touristique lorsqu'ils ne font pas l'objet d'une exploitation à titre commercial et sont exonérés de TVA (les établissements à caractère touristique soumis à la TVA relèvent du régime exposé au [III-A § 280](#)) ;

- les établissements à caractère social ou médico-social, indépendamment du caractère taxable ou non taxable de leur activité, lorsque la durée moyenne de séjour des personnes permet de considérer que l'activité d'hébergement constitue l'objet prépondérant de ces établissements. Ces établissements sont éligibles au dispositif même lorsqu'ils comportent une unité de soins ou sont rattachés à un hôpital, dès lors que l'assistance médicale qu'ils fournissent, constitue l'accessoire indispensable de l'activité d'hébergement de personnes âgées ou malades et ayant perdu leur autonomie.

Remarque : A titre de règle pratique, sont considérés comme entrant dans cette catégorie les établissements dont la durée moyenne de séjour est supérieure à un mois.

Les établissements concernés doivent assurer un accueil de jour et de nuit ; les établissements qui se limitent à proposer un accueil diurne, tels que les crèches, ne sont pas considérés comme ayant pour objet principal l'hébergement, compte tenu du caractère non permanent de l'occupation des locaux.

b. Régime applicable

120

Le taux réduit de 10% s'applique à la totalité des travaux, autres que les travaux exclus par principe de ce taux ([BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20 au § 1](#)) et les travaux exclus au [II-A-2-b § 130 et 140](#), portant sur les établissements d'hébergement visés au [II-A-2-a § 110](#).

130

Les travaux portant sur les parties communes à ces structures et à d'autres structures non visées dans cette catégorie relèvent du taux normal.

Exemple : Les travaux de réfection de la toiture d'un bâtiment d'hôpital comportant à la fois une unité de long séjour et des services de médecine ou de chirurgie devront en totalité être soumis

au taux normal.

140

Les installations et équipements médicaux ou matériels de soins spécifiques demeurent soumis au taux normal même s'ils revêtent le caractère d'immeubles par destination et sauf dispositions particulières prévoyant l'application du taux réduit.

150

Précision : Les résidences avec services ([BOI-TVA-CHAMP-10-10-20](#) au I-C-7 § 310) obéissent aux règles régissant les parties communes des immeubles collectifs (cf. [IV § 300 et suivants](#)), sous réserve des installations et équipements médicaux ou matériels de soin spécifiques pour personnes malades ou handicapée visés au **II-A-2-a § 110**.

Des exemples d'établissements éligibles, ainsi que les conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur ces établissements sont présentés en [BOI-ANNX-000200](#).

3. Logements de fonction

160

Par logements de fonction, il convient d'entendre les locaux d'habitation qu'un employeur, qu'il soit une personne de droit public ou privé, met à la disposition gratuite ou payante d'une personne salariée ou ayant un lien de subordination avec cet employeur à raison des obligations découlant de la fonction exercée et notamment de la nécessité de résider sur le lieu ou à proximité du lieu d'exercice de cette fonction (par exemple, logement de gardien d'entreprise ou d'un mandataire social).

170

Les règles d'éligibilité au taux réduit 10% des travaux portant sur des logements de fonction, qui diffèrent selon que le logement de fonction fait partie du bâtiment administratif ou professionnel ou, au contraire, est situé dans un immeuble indépendant de ce bâtiment, figurent en [BOI-ANNX-000201](#).

B. Locaux affectés partiellement à l'habitation

1. Locaux privatifs

a. Locaux concernés

180

Sont visés les locaux affectés pour partie à un usage d'habitation et pour partie à un usage professionnel, commercial, industriel ou administratif, qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un logement situé dans un immeuble collectif.

190

Exemples :

- Travaux portant sur une maison individuelle avec un étage et dont le rez-de-chaussée, donnant accès aux locaux d'habitation, est à usage commercial ;

- Travaux portant sur un appartement d'un immeuble collectif, dont certaines pièces sont affectées à l'exercice d'une profession libérale.

b. Régime applicable

200

Le taux réduit de 10% de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux portant sur ces locaux dès lors que ceux-ci sont principalement affectés à un usage d'habitation (au moins 50 % de la surface totale). La proportion de 50 % doit être appréciée indépendamment de la surface des éventuelles dépendances.

210

Lorsque ce local est affecté pour plus de 50 % à un usage autre que l'habitation, le taux réduit de 10% s'applique, en tout état de cause, aux travaux réalisés dans les pièces du local affectées exclusivement à l'habitation.

RES N°2005/55 (TCA) du 06 septembre 2005 : Monuments historiques. Travaux. Bâtiments partiellement affectés à l'habitation

QUESTION : Les travaux réalisés dans un château classé monument historique ouvert à la visite ou affecté partiellement à un usage autre que l'habitation peuvent-ils bénéficier du taux réduit de la TVA ?

REPONSE :

I – PRECISIONS SUR LE CHAMP D'APPLICATION DU TAUX REDUIT DE LA TVA AU REGARD DES SOMMES ENCAISSEES A TITRE DE DROITS D'ENTREE PERÇUS POUR LA VISITE DE MONUMENTS HISTORIQUES.

Les droits d'entrée perçus pour la visite de monuments historiques constituent la rémunération d'une prestation de services taxable au taux réduit de la TVA.

Cela étant, depuis une décision ministérielle du 11 juillet 1950 toujours en vigueur, ces droits d'entrée sont exonérés de la TVA lorsqu'ils sont afférents à un château classé comme monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire ou qui présente un caractère historique ou artistique sous réserve, dans ce dernier cas, que l'aménagement du château n'ait pas été effectué dans un but commercial et qu'il demeure dans les limites d'une simple mise en valeur artistique du domaine.

Les personnes concernées peuvent néanmoins renoncer à l'exonération et soumettre leurs opérations à la TVA dans les conditions de droit commun ; cette renonciation est définitive (BOI-TVA-CHAMP-30-10-60-20 au I-B et C § 10 et suivants).

II - APPLICATION DU TAUX REDUIT DE LA TVA AUX TRAVAUX PORTANT SUR LES CHATEAUX CLASSES MONUMENTS HISTORIQUES

L'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) soumet au taux réduit de la TVA 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.

1 – Le monument est considéré dans sa totalité comme étant à usage d'habitation

Il est admis, à titre de simplification, que le monument historique soit considéré dans sa totalité comme étant à usage d'habitation lorsque, d'une part, les intéressés n'ont pas renoncé à l'exonération des recettes provenant des visites et que, d'autre part, le surplus du bâtiment n'est affecté à aucun autre usage que

l'habitation.

Dans cette situation, les travaux réalisés dans ces châteaux sont donc éligibles au taux réduit dans leur totalité.

2 – Le monument est considéré comme étant à usage mixte

Le taux de TVA applicable aux travaux est déterminé en fonction de l'usage principal du monument (plus ou moins 50 % de la superficie affectée à l'habitation).

a – Le monument est considéré comme étant à usage mixte dans les deux situations suivantes :

- les intéressés ont renoncé à l'exonération des recettes liées aux visites. Ces recettes sont donc soumises à la TVA ;

- les intéressés n'ont pas renoncé à l'exonération des recettes afférentes aux visites, mais, par ailleurs, une partie du monument est affectée à une activité professionnelle, commerciale, industrielle, agricole, administrative ou exploitée dans le cadre d'une activité d'hébergement taxable (cf. II-A-2-a § 110 et II-B-2-a § 220 et 230).

b – Détermination de la part affectée à l'habitation

Il convient de déterminer la part du local considérée comme étant affectée à l'habitation selon la clé de répartition suivante :

- les pièces non ouvertes au public et habitées par le propriétaire ou une tierce personne, de manière permanente ou non, sont rattachées à la part logement ;

- les pièces uniquement affectées à la visite ou à toute autre activité relèvent de la part professionnelle (sur l'activité d'hébergement, voir II-2-a) ;

- pour les pièces affectées dans la journée à la visite, mais utilisées à titre privatif en dehors des heures de visite, il est admis qu'elles soient rattachées à la part logement.

Lorsque la part affectée à l'habitation ainsi déterminée est prépondérante, le taux réduit de la taxe est applicable à l'ensemble des travaux, que ceux-ci portent sur les pièces à usage d'habitation ou sur celles affectées à la visite, à une autre activité, ou sur des éléments communs.

La superficie des dépendances particulières des monuments historiques, qui ne constituent pas des dépendances usuelles n'est pas prise en compte pour la détermination de la quote-part des locaux affectée à l'habitation.

III – MODALITES D'EXERCICE DU DROIT A DEDUCTION EN CAS DE LOCAUX MIXTES

1 – Le propriétaire d'un château à usage mixte (habitation/visite) est autorisé à exercer un droit à déduction initial intégral de la TVA comprise dans le coût des dépenses se rapportant à ce monument dès lors que l'utilisation privative, déterminée dans les conditions prévues par [BOI-TVA-CHAMP-30-10-60-20 au I-C-2-b-1° § 110](#), est inférieure à 90 % de l'utilisation totale (CGI, art. 271)

1.1 – En contrepartie de ce droit à déduction intégral lors de la réalisation des travaux, les prestations de services à soi-même (PASM) doivent être imposées à la TVA, conformément au 1° du 1 du II de l'article [257 du CGI](#).

L'imposition des PASM permet en effet de prendre en compte les utilisations privatives du château et de régulariser, au fur et à mesure de ces utilisations, les droits à déduction exercés antérieurement. La TVA exigible au titre d'une PASM n'est jamais déductible.

Pour la détermination de l'assiette de cette PASM, il est admis, aux fins de tenir compte de l'utilisation professionnelle des locaux à usage mixte et, partant, de respecter, au titre de cette affectation, le principe de neutralité qui s'attache à la TVA, que la part d'utilisation privative de ces locaux soit fixée forfaitairement à 50 % de leur surface totale. Cette solution permet de respecter les principes régissant la TVA tout en évitant de mettre en place des critères dont l'application serait délicate en pratique tels que, par exemple, la durée d'affectation des locaux associée aux critères physiques de la superficie. La base d'imposition de la PASM résulte donc du prorata suivant : superficie totale des locaux affectés exclusivement à l'habitation + 50 % de la superficie totale des locaux mixtes / superficie totale du château.

1.2 – Toutefois le propriétaire d'un château à usage mixte peut procéder dès la réalisation des travaux à une déduction partielle de la TVA facturée par les entrepreneurs.

Le droit à déduction est ainsi limité, dès l'origine, au seul montant de la taxe qui se rapporte à la quote-part des dépenses faisant l'objet d'une utilisation professionnelle de sorte qu'aucune régularisation (imposition d'une PASM) n'est, en principe, ultérieurement exigible au titre de l'utilisation privative.

1.3 – Il est précisé, enfin, que dans l'hypothèse où, en fonction des critères retenus en matière de taux, la fraction de la superficie d'un château à usage mixte affectée à l'habitation n'est pas prépondérante, les travaux effectués dans les locaux professionnels sont soumis au taux normal de la TVA. Dans cette situation, le coût de ces travaux n'est pas pris en compte pour déterminer la base d'imposition de la PASM, la déduction initiale de la TVA y afférente étant – sous réserve d'un changement d'affectation de locaux – définitivement acquise.

2 – Taux de TVA applicable aux prestations de services à soi-même

Les PASM doivent être soumises au taux réduit lorsqu'elles ont pour objet de corriger la déduction de la TVA calculée préalablement à raison de ce taux au titre des travaux réalisés.

2. Établissement ayant pour activité accessoire l'hébergement

a. Établissements concernés

220

Il s'agit d'établissements dont l'objet principal est une activité autre que l'hébergement, mais qui assurent toutefois, de manière permanente, l'hébergement de tout ou partie des personnes qu'ils accueillent.

230

Sont concernées les catégories d'établissement suivantes :

- établissements scolaires avec internats et établissements d'éducation spéciale ;
- établissements pénitentiaires ou relevant de la protection judiciaire de la jeunesse ;

- établissements des congrégations religieuses;
- casernes.

b. Régime applicable

240

Les travaux portant sur ces établissements, qui ont principalement une vocation éducative, professionnelle, religieuse ou coercitive, relèvent en principe du taux normal.

Il est toutefois admis que puissent bénéficier du taux réduit de 10%, dès lors que l'activité d'hébergement n'est pas soumise à la TVA, les travaux afférents :

- aux locaux de ces établissements affectés à l'hébergement, c'est-à-dire les chambres, dortoirs, cellules et sanitaires ;
- aux pièces affectées à titre principal à l'usage des personnes hébergées telles que, notamment, les cuisines, cantines, réfectoires, salles de repos à l'exclusion des équipements sportifs.

250

S'agissant des établissements effectuant à la fois un accueil de jour et un hébergement durable (exemple : établissement scolaire pourvu d'un internat), les pièces telles que les cuisines, cantines et réfectoires seront considérées comme affectées à titre principal à l'usage des personnes hébergées dès lors que les repas seront servis à plus de 50 % aux personnes hébergées.

260

Les travaux afférents aux locaux qui ne sont pas affectés à l'hébergement (locaux affectés à l'exercice d'une activité administrative, commerciale ou agricole, salles de classe, lieux de culte, etc) sont en tout état de cause soumis au taux normal.

270

De même, les travaux afférents aux parties communes ou équipements communs sont exclus du taux réduit.

Des exemples d'établissements éligibles, ainsi que les conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux portant sur ces établissements sont présentés au [BOI-ANNX-000200](#).

III. Locaux affectés à un usage autre que l'habitation

A. Locaux concernés

280

Les locaux exclusivement affectés à une activité professionnelle, commerciale, industrielle, agricole ou administrative, autre que l'activité d'hébergement (sur ce point, voir [II-A-2-a § 110 et suiv.](#)), ne sont pas éligibles au dispositif.

Sont concernés les locaux suivants :

- les locaux loués à usage de bureaux ou servant à l'exercice d'une activité administrative autres que ceux mentionnés aux [II-A-2-a § 110 à II-B § 270](#) ;

- les locaux servant à l'exercice d'une profession libérale, commerciale ou industrielle (magasin, atelier, usine, etc.;

Remarque : Les établissements et services d'aide par le travail (ESAT) ou les ateliers protégés relèvent des règles prévues aux **II-B-2-b § 240 à 270** dans le cas (rare) où ils comporteraient des locaux d'hébergement sous la même entité juridique.

- les locaux dont la vocation est l'hébergement des personnes physiques, autres que ceux mentionnés au **II-A-2-b § 120**, lorsqu'ils font l'objet d'une exploitation à titre commercial. Sont considérés comme exploités à titre commercial les établissements dont la location ou l'exploitation n'est pas exonérée de TVA en application, notamment, du 4° de l'**article 261-D du CGI** et du 1° du 7 de l'**article 261 du CGI**. Tel est le cas par exemple d'un hôtel, y compris lorsque l'assujetti bénéficie, compte tenu du chiffre d'affaires réalisé, de la franchise en base prévue à l'**article 293 B du CGI** ;

- les locaux autres que d'habitation gérés par un organisme sans but lucratif, même si cet organisme est exonéré de TVA en application du 1° du 7 de l'article 261 du CGI ;

- les établissements de soins autres que ceux visés au **II-A-2-a § 110**, tels que les hôpitaux ou les cliniques (services de médecine ou de chirurgie) qui, bien qu'ils disposent de chambres, ne sont pas considérés comme exerçant, même à titre accessoire, une activité d'hébergement.

Remarque : Cela étant, les bâtiments séparés hébergeant les familles d'enfants hospitalisés (type « maisons des parents ») sont éligibles.

B. Régime applicable

290

Les travaux portant sur les locaux affectés à un usage autre que l'habitation demeurent dans tous les cas soumis au taux normal de la TVA.

IV. Parties communes des immeubles collectifs

300

Les travaux portant sur les équipements communs des lotissements (voiries, réseaux) suivent les règles prévues pour les parties communes des immeubles collectifs.

A. Proportion des parties communes pouvant bénéficier du taux réduit

310

Les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble collectif peuvent bénéficier du taux réduit de 10% de la TVA pour la part des parties communes se rapportant :

- aux locaux à usage exclusif ou principal d'habitation (cf. **II-A § 30** et **II-B-1 § 180 à 210**) ;
- aux logements sociaux conventionnés (**BOI-TVA-IMM-20**).

320

En revanche, les travaux portant sur les parties communes afférentes à des locaux affectés principalement ou exclusivement à une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou

administrative, sont soumis au taux normal de la TVA.

Exemple : L'appartement dans lequel le médecin exerce son activité est considéré comme un local d'habitation pour la détermination des millièmes de copropriété à hauteur desquels le taux réduit s'appliquera sur les travaux réalisés dans les parties communes de l'immeuble (cf. **IV-B-1 § 360**). Bien entendu, ce local ne sera considéré à usage d'habitation que si la part affectée à l'habitation est au moins égale à 50 % de la superficie.

330

Les dépendances d'un local (caves, garages), telles que définies aux [II-A-1-c § 80 et 100](#), suivent le régime du local auquel elles se rattachent.

Le [BOI-ANX-000199](#) présente la ventilation des taux de TVA applicables aux travaux portant sur les parties communes compte tenu de l'affectation de chaque lot.

340

Il convient de distinguer deux cas : celui de l'immeuble collectif affecté à moins de 50 % à usage d'habitation et celui de l'immeuble collectif comportant au moins 50 % de locaux à usage d'habitation.

La question du partage de responsabilité entre, d'une part, le syndic ou l'administrateur de biens et, d'autre part, les copropriétaires, en cas de communication au(x) prestataire(s) d'informations erronées sur l'affectation des différents lots de l'immeuble, fait l'objet de développements au [BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40 au III-B § 250 et 260](#)).

B. Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs affectés à moins de 50 % à usage d'habitation

350

Lorsque, d'après les éléments dont il dispose, le syndic ou l'administrateur de biens constate ou présume que la quote-part des locaux à usage exclusif ou principal d'habitation est inférieure à 50 %, il doit déterminer, afin de pouvoir établir l'attestation à remettre au prestataire, la proportion exacte de locaux affectés à l'habitation.

Cette quote-part est déterminée de la façon suivante selon que l'immeuble est en copropriété ou non :

- pour les immeubles en copropriété, la proportion de locaux affectés totalement ou partiellement à l'habitation est déterminée par le syndic ou l'administrateur de biens à partir des quotes-parts afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (« tantièmes généraux » généralement exprimés en millièmes ou, s'il y a lieu, « tantièmes spéciaux ») selon les modalités fixées par le règlement de copropriété ;

Remarque : Dans le cas, par exemple, de travaux portant sur les ascenseurs.

- lorsque l'immeuble en cause n'est pas en copropriété mais appartient à une seule personne, physique ou morale, la proportion des locaux à usage d'habitation est appréciée en fonction de la répartition des parties communes opérée par le propriétaire pour déterminer le montant des charges récupérables auprès des locataires ; cette proportion doit être déterminée au moins une fois par an.

- lorsque les travaux sont éligibles au bénéfice du taux réduit de la TVA, il n'y a pas lieu de distinguer selon que ces travaux sont ou non récupérables sur les éventuels locataires.

A titre de règle pratique, la démarche à suivre est la suivante.

1. Détermination de la proportion de locaux affectés à l'habitation

360

La proportion de locaux affectés totalement ou partiellement à l'habitation est déterminée à partir des tantièmes généraux ou, s'il y a lieu, des tantièmes spéciaux.

370

La répartition entre les logements et les locaux autres (locaux professionnels ou commerciaux) est effectuée une fois par an, lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Il appartient donc à chaque propriétaire de faire connaître, à la demande du syndic ou de l'administrateur de biens, par tout moyen à sa convenance, l'affectation exacte des locaux.

380

S'agissant des locaux vacants au moment où le syndic ou l'administrateur de biens procède au recensement des locaux, le copropriétaire devra lui indiquer s'il s'agit d'un local à usage d'habitation ou non, en fonction de sa nature et de sa destination. Ainsi, un local commercial par nature, équipé ou non de ses moyens d'exploitation, ne constitue pas un local à usage d'habitation ; en revanche, un local non commercial, précédemment affecté à un usage d'habitation ou à un usage professionnel (profession libérale) ou administratif, est considéré comme un local à usage d'habitation.

390

À défaut de réponse au plus tard à la date de l'assemblée générale, l'affectation à un usage total ou principal d'habitation d'un local ne pouvant être établie, celui-ci devra être considéré comme à un usage autre que d'habitation.

400

La proportion déterminée par le syndic ou l'administrateur de biens à partir des déclarations communiquées par les copropriétaires, reste valable jusqu'à l'assemblée générale de copropriété de l'année suivante.

2. Établissement de l'attestation à remettre au prestataire

410

La proportion, telle que définie ci-dessus, sera utilisée pour établir les attestations à remettre aux prestataires pour les travaux qu'ils effectueront sur les parties communes de l'immeuble, qu'il s'agisse :

- de travaux ponctuels (par exemple : ravalement de l'immeuble) ;
- ou de travaux réguliers (par exemple : contrats de maintenance ou d'entretien d'un ascenseur) même s'ils sont régis par des contrats pluriannuels et que ces contrats prévoient ou non une facturation forfaitaire (s'agissant de la tenue de l'attestation justifiant l'application à due proportion du taux réduit [BOI-TVA-LIQ-30-20-90-40](#) au II-A § 90).

420

L'attestation remise par le syndic ou l'administrateur de biens au prestataire permet à ce dernier de ventiler sur sa facture la part des travaux soumise au taux réduit et la part relevant du taux normal.

3. Répartition des charges

430

La répartition des charges entre copropriétaires se fait sur une base hors taxe, la TVA étant un élément exogène. Il en résulte que le taux réduit de TVA doit être intégralement réparti entre les seuls locaux à usage total ou principal d'habitation.

440

Le calcul de la TVA applicable à la facture et la répartition de la charge fiscale constituent deux étapes distinctes.

Exemple : Soit des travaux pour un montant de 10.000 € HT portant sur les parties communes d'un immeuble collectif réparties en fonction de tantièmes généraux et se rapportant aux 10 lots égaux suivants :

- 6 lots commerciaux pour une quote-part totale de 600 millièmes ;
- 2 lots affectés entièrement à l'habitation pour une quote-part totale de 200 millièmes ;
- 2 lots affectés pour plus de 50 % à l'habitation (moins de 50 % de la surface étant affectée à l'activité libérale de leur occupant), soit une quote-part totale de 200 millièmes considérés comme étant affectés totalement à l'habitation (cf. [III-A § 280](#)).

Analyse

Les lots affectés à un usage total ou principal d'habitation représentent 400 millièmes (200 +200), sur les 1000 millièmes que comptabilise au total l'immeuble.

- Établissement de l'attestation

La quote-part des lots affectés à un usage total ou principal d'habitation étant inférieure à 50 %, l'attestation devra indiquer que 40 % de l'immeuble est à usage d'habitation.

- Établissement de la facture

La facture devra être établie comme suit :

Montant HT des travaux : 10 000 €

TVA à 10 % = 10 000 x 40 % x 10 % = 400 €

TVA à 20 % = 10 000 x 60 % x 20 % = 1 200 €

Montant TTC : 11 600 €

- Répartition des charges par le syndic ou l'administrateur de biens

Lors de la répartition des charges :

- chaque copropriétaire de lots à un usage autre que d'habitation se verra réclamer un montant de 1 200 € (1 000 € + 200 €) ;
- ceux des lots à usage d'habitation se verront réclamer un montant de 1 100 € (1 000 € + 100 €).

En aucun cas le syndic ou l'administrateur de biens n'a le droit de répercuter sur les divers copropriétaires une charge de TVA qui ne prendrait pas en compte l'usage effectif du lot en cause (habitation : au taux réduit ; autre qu'habitation : au taux normal).

En l'espèce, la TVA répercutée est nécessairement, selon la situation du copropriétaire, de 100 € ou de 200 €.

C. Régime applicable aux travaux portant sur les parties communes d'immeubles collectifs comportant au moins 50 % de locaux à usage d'habitation

450

Il a été décidé que lorsque la proportion des locaux affectés totalement ou principalement à l'habitation est au moins égale à 50 % (dans les conditions précisées au [IV-B § 350](#)), le taux réduit de 10% de la TVA s'applique à la totalité des travaux portant sur les parties communes.

V. Transformation en logement d'un local affecté préalablement à un autre usage

460

L'application du taux réduit de 10% de la TVA est en principe réservée aux travaux portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Cela étant, le taux réduit est également applicable aux travaux qui ont pour objet d'affecter principalement à un usage d'habitation un local précédemment affecté à un autre usage, dès lors que l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans.

Exemple : transformation d'un cabinet d'architecte en appartement.

470

En revanche, les travaux qui ont pour objet de transformer un local affecté à l'habitation en un local affecté à un autre usage sont toujours exclus du taux réduit de la TVA.

En tout état de cause, le taux réduit ne s'applique pas si la transformation concourt à la production d'un immeuble neuf au sens du I de l'[article 257 du CGI \(BOI-TVA-IMM-10-10-10-20 au II-A § 140 et suivants\)](#).