

Les professionnels de l'expertise comptable vous informent

N° 432 février 2014

tva sur les travaux immobiliers

Suite à la modification des taux de TVA, les règles applicables aux travaux immobiliers ont été aménagées. Sont ainsi concernés, les travaux dans les logements achevés depuis plus de 2 ans, les logements sociaux ou intermédiaires et les ventes en l'état futur d'achèvement.

1. Travaux immobiliers dans les logements achevés depuis plus de 2 ans

Les travaux immobiliers dans les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans sont soumis au taux intermédiaire de TVA, fixé à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2014.

1.1. Comment déterminer le taux de TVA applicable aux travaux immobiliers

Pour connaître le taux applicable (7 % ou 10 %), il faut se référer à la date d'achèvement des travaux. Les travaux terminés avant le 1^{er} janvier 2014 bénéficient du taux de 7 % de TVA quelle que soit la date de paiement de la prestation. Par contre, les travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2014 doivent en principe être soumis au taux de 10 %. Toutefois, la loi prévoit plusieurs dérogations.

1.2. Quelles sont les dérogations prévues par la loi ?

Les dérogations ne concernent que les travaux immobiliers non achevés au 1^{er} janvier 2014.

NB : les travaux achevés en 2013 ne sont pas continuent de bénéficier du taux de 7 %.

Dérogation spécifique aux travaux immobiliers :

NB : lorsque ces travaux ont fait l'objet d'un devis daté et accepté avec encaissement d'un acompte avant le 20 décembre 2011, la prestation reste soumise au taux de 5,5 %.

Le maintien du taux de 7 % à l'ensemble de la prestation de travaux immobiliers est prévu lorsque trois conditions sont remplies :

- un devis doit avoir été signé au plus tard le 31 décembre 2013 ;

- un acompte représentant au moins 30 % du montant total TTC de la prestation doit avoir été payé en 2013 ;
- le solde doit être facturé avant le 1^{er} mars 2014 et encaissé avant le 15 mars 2014.

Exemple : un particulier fait appel à un artisan pour refaire les sols et peintures de son appartement. La prestation commencée en novembre 2013 s'achèvera en février 2014. Le prix de 10 000 € TTC est réglé en trois fois : un acompte encaissé en novembre 2013 lors de la signature du devis, un acompte encaissé en janvier 2014 et le solde au terme des travaux en février 2014. Le prestataire transmet sa facture à son client le 28 février 2014 et encaisse le chèque de solde le 3 mars 2014.

Les trois conditions étant réunies, la prestation est soumise dans sa totalité au taux de 7 %.

Dérogation générale :

Lorsque la dérogation spécifique ne peut pas s'appliquer, les acomptes payés par le client en 2013, quel que soit leur montant, restent soumis au taux de 7 %.

Le taux de 10 % s'appliquera ainsi uniquement aux acomptes et solde payés en 2014.

NB : la règle est la même en cas d'option pour les débits, les débits constatés en 2013 étant soumis au taux de 7 %.

Exemple : un particulier fait appel à un artisan pour refaire les sols et peintures de son appartement. La prestation commencée en novembre 2013 est facturée en avril 2014. Le prix est payé en trois fois : un acompte en novembre 2013 lors de la signature du devis, un acompte en janvier 2014 et le solde au terme des travaux en avril 2014. La dérogation spécifique ne peut pas s'appliquer. Toutefois, l'acompte payé en novembre 2013 bénéficie du taux de 7 %. Par contre, l'acompte de janvier 2014 et le solde sont soumis au taux de 10 %.

1.3. Comment dois-je rédiger ma facture ?

1^{er} cas : les travaux sont achevés en 2013 : la facture doit uniquement mentionner le taux de 7 %.

2^e cas : la dérogation spécifique s'applique : la facture doit uniquement mentionner le taux de 7 %.

3^e cas : deux taux de TVA différents s'appliquent : dans ce cas, sur la facture, il convient de ventiler le prix en fonction des acomptes payés en 2013 soumis au taux de 7 % et la partie du prix payée en 2014 soumise au taux de 10 %.

2. Vente en l'état futur d'achèvement

Les ventes en l'état futur d'achèvement (Vefa) c'est-à-dire les ventes d'immeubles à construire sont soumises au taux normal de TVA soit 20 %.

Les ventes d'immeubles dont la construction est achevée en 2013 sont soumises au taux de 19,6 % quelle que soit la date de paiement.

Lorsque la construction de l'immeuble est achevée en 2014, le taux de 20 % est applicable sauf pour les acomptes payés en 2013.

Cela étant, il existe une règle particulière concernant les ventes pour lesquelles le contrat de vente ou la promesse de vente a été signé devant notaire ou enregistré aux impôts avant le 29 décembre 2012 : la vente est soumise dans son intégralité au taux de 19,6 % (peu importe la date d'achèvement ou de versement d'acomptes ou de solde).

3. Travaux d'amélioration de la performance énergétique

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique dans des logements achevés depuis plus de deux et les travaux induits indissociablement liés sont soumis au taux 5,5 % à compter du 1^{er} janvier 2014.

Les travaux concernés sont les travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et équipements éligibles au crédit d'impôt développement durable (isolation, appareils de régulation de chauffage, certaines chaudières etc.).

NB : la vente du matériel et de l'équipement bénéficie également du taux de 5,5 %.

En plus de ces prestations, les travaux rendus nécessaires suite à la pose, l'installation ou l'entretien du matériel ou équipement seront également soumis au taux de 5,5 %.

Attention ! Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux réalisés dans le cadre de travaux de constructions ou d'une ampleur telle qu'ils ont pour effet d'aboutir à la production d'un immeuble neuf.

Pour bénéficier de ce taux réduit, le client doit remettre au prestataire une attestation permettant de justifier que les travaux portent sur des logements de plus de deux ans et n'aboutissent pas à la production d'un immeuble neuf.

Ce taux de 5,5 % s'applique aux encaissements réalisés à partir du 1^{er} janvier 2014.

4. Travaux de construction (ou rénovation) dans le secteur social ou intermédiaire

4.1. Travaux dans les logements sociaux

Certains travaux de construction et de rénovation des logements sociaux bénéficient désormais du taux de 5,5 %.

NB : seuls certains travaux de rénovation sont concernés : travaux concourant à l'économie d'énergie et de fluides, à l'accessibilité de l'immeuble et son adaptation aux personnes handicapées ou âgées, à la mise en conformité avec certaines normes, à la protection de la population contre certains risques et à la protection des locataires (incendies, sécurité des ascenseurs, des installations de gaz et d'électricité, de prévention des risques naturels, miniers, technologiques, etc.). Les autres travaux de rénovation relèvent du taux de 10 %.

Le taux de 5,5 % s'applique aux travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2014.

4.2. Constructions de logements intermédiaires

La construction de logements intermédiaires peut bénéficier dans certains cas du taux de 10 %.

Le bénéfice de ce taux est subordonné :

- à l'obtention d'un agrément préalable du préfet par l'investisseur institutionnel propriétaire du logement ;
- au respect des conditions prévues dans le cadre du dispositif de défiscalisation "Duflot".

Le taux de 10 % s'applique aux opérations pour lesquelles l'ouverture du chantier intervient à compter du 1^{er} janvier 2014.

Pour toute question sur le taux de TVA applicable aux travaux immobiliers, n'hésitez pas à contacter votre expert-comptable pour un diagnostic approfondi de votre situation personnelle.