JURIDIQUE, SOCIAL
ET FISCAL
FÉVRIER 2026

DOSSIER PRATIQUE

GROS PLAN SUR LES TAUX DE TVA

Dans le secteur du bâtiment, plusieurs taux de TVA cohabitent : 20%, 10% et 5,5%.

De fait, en fonction du type de travaux, le taux de TVA peut varier. À chaque chantier, il convient d'appréhender la situation en fonction du type de travaux et d'équipement. Le taux normal de 20% s'applique pour les logements neufs et les locaux professionnels. Quant aux taux intermédiaires de 10% et réduit de 5,5%, ils concernent les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien sur les logements d'habitation achevés depuis plus de 2 ans. Mais les choses sont parfois plus compliquées sur le terrain !

Le choix du bon taux de TVA à appliquer peut être parfois un vrai casse-tête. Pour éviter de s'embrouiller, la CAPEB vous rappelle les principales règles à connaître.

Cette présentation ne couvre pas toutes les situations. N'hésitez pas à vous rapprochez de votre CAPEB départementale.

CAPEB L'Artisanat du Bâtiment PLUS FORTS. ENSEMBLE.

FOCUS SUR LA NATURE DES LOCAUX

POUR LES LOCAUX PROFESSIONNELS ET LES LOGEMENTS NEUFS, C'EST LE TAUX NORMAL DE 20 %

POUR LES LOCAUX PROFESSIONNELS

Un local professionnel désigne les commerces, les bureaux, les cabinets tertiaires, les exploitations agricoles ou autres bâtiments à usage professionnel. Pour ce type de chantier, n'ayez pas de doute, vous appliquerez le taux normal de 20 %.

POUR LES LOGEMENTS NEUFS

Pour les logements neufs, il s'agit des locaux d'habitation achevés depuis moins de 2 ans. Les travaux de construction consistant en un agrandissement ou une surélévation sont aussi des travaux relevant du taux normal de la TVA. Les taux intermédiaire et réduit sont réservés à la rénovation des logements anciens, achevés depuis plus de 2 ans.

Sous conditions, la transformation en logement d'un local affecté précédemment à un autre usage, et achevé depuis plus de 2 ans, peut, dans certains cas, bénéficier des taux intermédiaire ou réduit de TVA.

ET POUR LES LOGEMENTS EXISTANTS, C'EST UN PEU PLUS COMPLIQUÉ !

C'est sans doute la situation la plus courante pour des travaux de rénovation ou d'amélioration.

Pour la rénovation et pour les travaux qui apportent une amélioration des logements existants (de plus de 2 ans), C'EST LE TAUX INTERMÉDIAIRE DE 10%

Les locaux doivent être à usage d'habitation à l'issue des travaux et être achevés depuis plus de deux ans. Il peut s'agir d'une résidence principale ou secondaire, d'un local nu ou meublé, d'un local occupé ou vacant, en maison individuelle ou en immeuble collectif y compris les dépendances usuelles rattachées…

Il s'agit des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien. Par exemple la pose de parquet, de carrelage ou encore de moquette, la peinture des murs, la rénovation de salle de bains ou de cuisine, la pose d'un faux plafond…

Pour les travaux de rénovation énergétique des logements existants (de plus de 2 ans), C'EST LE TAUX RÉDUIT DE 5,5%

La TVA réduite à 5,5 % s'applique dans le cadre de la rénovation énergétique. Cette règle s'applique uniquement aux travaux portant sur des équipements listés pouvant améliorer la performance énergétique d'une habitation. Par exemple, c'est le cas de pompes à chaleur, de remplacement de menuiseries (parois vitrées en double vitrage…) répondant à des critères de performance et des caractéristiques techniques bien précis.

- **Tableau synthétique des équipements / appareils / matériaux éligibles à la TVA 5,5 %**

La qualification RGE n'est pas une condition obligatoire pour appliquer le taux réduit de 5,5 %.

Le taux normal de 20 % est maintenu pour :

- la pose et la fourniture des chaudières utilisant une énergie fossile (cf. gaz/fioul) ;
- la partie fourniture en cas de pose de certains appareils à usage collectif, hors rénovation énergétique, de chaudières, PAC, cuve à fioul, citerne à gaz ou encore pour la pose d'un système de climatisation, d'une cabine hammam ou sauna prête à poser ou d'un ascenseur.

BON À SAVOIR

Depuis octobre 2025, les installations dans des logements, neufs ou anciens, de panneaux photovoltaïques d'une puissance inférieure à 9 kWc peuvent être facturés au taux de 5,5 % s'ils respectent certaines performance. Les panneaux doivent de plus être installés par un professionnel qualifié (arrêté à paraître). En revanche, s'ils ne remplissent pas ces conditions, ils sont facturés au taux de 20 % car le taux de TVA de 10 % n'est plus applicable.

BON À SAVOIR

Le taux de 5,5 % est applicable, sous conditions différentes, à d'autres équipements : infrastructures de recharge pour véhicules électriques à destination de résidents / équipements spécialement conçus pour des personnes handicapées (ascenseurs et assimilés ; systèmes de douche et de bain incorporant les éléments indispensables à leur accessibilité par des handicapés).

POUR LES TRAVAUX RELEVANT DE TAUX DE TVA DIFFÉRENTS

Lorsqu'une entreprise réalise des travaux dans le cadre d'une opération économique unique, certains éléments seraient passibles de taux de TVA différents (20 %, 10 % ou 5,5 %). Or, une opération unique relève d'un seul et même taux de TVA. Si tous les éléments sont de même importance, c'est le taux le plus élevé qui est appliqué ; en revanche si un élément est accessoire à l'autre on lui applique le taux de l'élément principal.

Sont accessoires, les postes de l'opération qui ne constituent pas, pour les clients, une fin en soi mais le moyen de bénéficier dans de meilleures conditions des autres prestations, ou qui présentent un intérêt limité et de faible importance au sein de l'ensemble de l'offre.

Exemple : Une entreprise installe dans une maison à usage d'habitation achevée depuis plus de deux ans une chaudière neuve fonctionnant au gaz (20 %). Elle réalise également, dans le cadre de cette installation, des travaux de rénovation du local de la chaudière (10 %) rendus nécessaires par le changement d'équipement et dont le coût est minime par rapport à celui de l'installation.

La combinaison de ces deux prestations étant spécifiquement recherchée par le client, ces prestations doivent être considérées comme formant une opération unique aux fins de la TVA. Les travaux de rénovation doivent ici être considérés comme accessoires au changement de la chaudière : dans ces conditions, le taux normal (20 %) s'applique à l'ensemble de l'opération.

ZOOM SUR LES MENTIONS DU CLIENT SUR LES DEVIS OU FACTURE

Pour pourvoir appliquer un taux de 10 % ou de 5,5 % en cas de travaux dans des locaux à usage d'habitation de plus de deux ans, le client doit certifier que les conditions sont réunies. Divers modèles sont proposés par l'administration fiscale et reproduits ci-après.

Tolérance - *Pour les travaux de réparation et d'entretien < 1 000 € TTC, il suffit de mentionner sur le devis ou la facture :*
- nom et adresse du client et de l'immeuble
- objet et nature des travaux
- mention selon laquelle l'immeuble est achevé depuis plus de deux ans.

Mention valant certification pour des travaux de rénovation

« Je soussigné(e)..... (Nom, prénom) certifie, en qualité de preneur de la prestation, que les travaux réalisés concernent des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et qu'ils n'ont pas eu pour effet, sur une période de deux ans au plus, de concourir à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI, ni d'entraîner une augmentation de la surface de plancher des locaux existants supérieure à 10 %. »

Mention valant certification pour des travaux de rénovation énergétique

La certification ne porte pas sur le respect des critères s'agissant de la nature et du contenu des prestations ou des caractéristiques et des niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

« Je soussigné(e)..... (Nom, prénom) certifie, en qualité de preneur de la prestation, que les travaux réalisés concernent des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, qu'ils n'ont pas eu pour effet, sur une période de deux ans au plus, de concourir à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI, ni d'entraîner une augmentation de la surface de plancher des locaux existants supérieure à 10 % et qu'ils ont la nature de travaux de rénovation énergétique. »

Attestation pour les opérateurs gérant un parc important de logements

Pour les opérateurs gérant un parc important de logements, qu'ils soient propriétaires-bailleurs ou gestionnaires, et lorsqu'une entreprise effectue des interventions multiples de rénovation, de maintenance, d'entretien ou de réparation, pour leur compte, l'opérateur peut remettre à l'entreprise une attestation, certifiant ces éléments et valable pour l'année.

« L'attestation produite vaut pour les prestations réalisées en ..... (année), au titre du contrat..... (références du contrat) relatif à des prestations de .....

Le prestataire est l'entreprise ..... (raison sociale, adresse et numéro Siret).

Les prestations sont réalisées dans des locaux achevés depuis plus de deux ans à la date de commencement de leur réalisation, affectés exclusivement ou principalement à l'habitation ou dans des parties communes de locaux affectés exclusivement ou principalement à l'habitation et elles ne conduisent pas à une remise à neuf de l'immeuble au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

Les immeubles concernés sont les suivants : .....
(à compléter par la liste d'adresses du patrimoine dont est gestionnaire ou propriétaire le preneur des travaux). »

ZOOM SUR LA NATURE ET L'AMPLEUR DES TRAVAUX

Pour la rénovation d'un logement, vous devez déterminer le taux de TVA à appliquer en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux.

AUGMENTATION DE LA SURFACE DE PLANCHER DU LOGEMENT

Les taux intermédiaire ou réduit ne s'appliquent pas aux travaux qui augmentent de plus de 10% la surface de plancher de la construction (entendue au sens du code de l'urbanisme).

STRUCTURE ET SECOND ŒUVRE

SI LES TRAVAUX PORTENT SUR LA STRUCTURE

Pour pouvoir appliquer le taux intermédiaire ou réduit de la TVA à un chantier de rénovation, le logement ne doit pas avoir été rénové au-delà d'une certaine proportion.

En matière de structure, on se réfère à une proportion de 50% pour les éléments suivants :

- Les fondations
- La consistance des façades (pose et dépose)
- La «structure porteuse» de l'habitation (ou plus exactement les «éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble»)

Si même un seul de ces éléments est refait à neuf à plus de 50%, l'immeuble est considéré rendu à l'état neuf dans son ensemble. Dans ce cas, c'est la TVA à 20% qui s'applique à tous les travaux engagés par le client sur deux ans.

SI LES TRAVAUX PORTENT SUR LE SECOND ŒUVRE

En matière de second œuvre, les taux réduit ou intermédiaire peuvent s'appliquer mais à condition que les travaux par leur ampleur ne conduisent pas à refaire l'immeuble à neuf.

La proportion à ne pas dépasser dans ce cas est des 2/3 pour l'ensemble des lots suivants :

- Planchers non porteurs
- Huisseries extérieures
- Cloisons intérieures
- Installations sanitaires et de plomberie
- Installations électriques
- Système de chauffage (ce dernier lot est retenu uniquement en métropole)

Si ces 6 lots (ou 5 lots hors métropole) sont refaits pour chacun à plus des 2/3, la TVA au taux normal s'applique à tous les travaux engagés par le client sur 2 ans.

BON À SAVOIR

Pour la rénovation énergétique, le taux de 5,5 % ne s'applique qu'aux prestations portant sur des matériaux, appareils, équipements ou systèmes limitativement énumérés et réalisées dans des locaux à usage d'habitation de plus de deux ans.

POUR ÉVITER DE SE TROMPER, IL FAUT D'ABORD SE POSER QUELQUES QUESTIONS :

- Les travaux portent-ils sur une habitation ou une dépendance usuelle, sachant que les travaux portant sur des équipements du jardin ou des équipements sportifs restent au taux de 20% ?
- S'agit-il d'une construction, d'un agrandissement, d'une surélévation ? D'une démolition totale ?
- Est-ce que le chantier va augmenter la surface de plancher de la construction ?
- L'ensemble des travaux vont-ils rendre à l'état neuf le logement ?
- Mon intervention va-t-elle porter sur prestations portant sur les matériaux, équipements ou systèmes de rénovation énergétique figurant sur la liste autorisée ?
- Les travaux constituent-ils une opération économique unique pour un client, et si oui, cette opération unique est-elle composée de plusieurs éléments principaux et/ou d'éléments accessoires ?
- Le client a-t-il certifié sur le devis ou la facture que les conditions sont bien remplies ?

SI VOUS AVEZ UN DOUTE, DES QUESTIONS, CONTACTEZ VOTRE CAPEB DÉPARTEMENTALE !