

# PRINCIPES ET EXCEPTIONS DU TAUX DE TVA

Vous avez des doutes sur le taux de TVA à appliquer sur votre prestation ? Certains types de travaux vous posent question ?

En suivant le raisonnement suivant étape après étape, vous saurez désormais répondre à toutes vos questions !

## SOMMAIRE

### **I - Les grands principes de raisonnement de la TVA**

- A. Etape 1 : connaître l'usage du local
- B. Etape 2 : connaître l'ancienneté du local
- C. Etape 3 : les types de travaux

### **II - Les nombreuses exceptions à la TVA**

## I-Les grands principes de la TVA

### A. ETAPE N°1 : Connaître l'usage du local

*Dois-je réaliser mes travaux dans une boulangerie, un cabinet médical, un EHPAD, une grange, une maison ?*

La première question que vous devez vous poser est **l'USAGE du local** sur lequel vous intervenez.

Si c'est un local à usage **autre** que l'habitation : tous les travaux sont à 20 %.

Exemples : des locaux commerciaux, professionnels, agricoles, chapelles, églises ...

Si c'est un local à **usage d'habitation** : 20 %, 10 % ou 5,5 % en fonction des travaux.

**Attention, ne confondez pas propriétaire du local et usage du local !** Si des locaux appartiennent à une Administration mais ont **pour objet le logement des personnes**, ce sont des locaux à usage d'habitation.

C'est le cas des EHPAD, des logements de fonction, des cellules de prison ...

De même, les dépendances usuelles sont à usage d'habitation si :

- La partie est prise en compte dans la taxe foncière et ;
- Si elle sert à l'habitation principale.

**Ne sont pas des dépendances usuelles** : les dépendances particulières de bâtiments hors normes tels que les châteaux (exemples : chapelle, pigeonnier) ou encore, les bâtiments à usage agricole (exemples : écuries, granges, serres).

**Par conséquent, si vous devez intervenir dans un local à usage autre que l'habitation, le taux de TVA est nécessairement de 20 %.**

En revanche, si vous intervenez dans un local à usage d'habitation, pour connaître le bon taux à appliquer, il faut passer à l'étape numéro 2.

### B. ETAPE N°2 : Connaître l'ancienneté du local

La seconde question que vous devez vous poser est **l'ANCIENNETÉ** du local à usage **d'habitation** sur lequel vous intervenez.

Si le local à usage d'habitation a moins de 2 ans (à compter de la déclaration d'achèvement des travaux) : les travaux passent à 20 %.

Si le local à usage d'habitation a plus de 2 ans : 20 %, 10 % ou 5,5 % en fonction des travaux.

**Par conséquent, si le local à usage d'habitation a moins de 2 ans, le taux de TVA à 20 % va nécessairement s'appliquer.**

En revanche, si le local à usage d'habitation a plus de 2 ans, pour connaître le bon taux de TVA à appliquer, il faut passer à l'étape numéro 3.

### **C. ETAPE N°3 : Les types de travaux**

Une fois que vous savez que vous devez intervenir sur un **local à usage d'habitation qui a plus de 2 ans**, la troisième question que vous devez vous poser concerne la **NATURE** de vos travaux.

Les travaux à un taux de TVA à 20 % concernent : les locaux à usage autre que l'habitation, les locaux à usage d'habitation de moins de 2 ans **ou encore quelques exceptions que nous verrons dans la partie II.**

Les travaux à un taux de TVA à 10 % concernent : tous les travaux de **rénovation, d'amélioration, de transformation ou d'entretien** d'un local à usage d'habitation de plus de 2 ans.

Les travaux à un taux de TVA à 5,5 % concernent : tous les travaux qui permettent une **amélioration de la performance énergétique** (menuiserie, chauffage et isolation).

**Attention, les travaux éligibles à la TVA à 5,5 % sont énumérés sur une liste mise à jour régulièrement par le Gouvernement.** Ainsi, un type de travaux qui était éligible à la TVA à 5,5 % en 2025, ne l'est pas forcément en 2026. Vous devez donc vous assurer que vos travaux d'amélioration de la performance énergétique entrent bien dans la liste établie par le Gouvernement.

**Si vos travaux ne sont pas énumérés sur la liste, vous devrez appliquer une TVA à 10 %.**

La CAPEB des Landes vous fournit les tableaux mis à jour : l'un des tableaux détaille les travaux éligibles et l'autre détaille les caractéristiques techniques des travaux éligibles.

Vous connaissez maintenant les grands principes de la TVA ! Toutefois la tâche ne serait pas si simple sans quelques exceptions ...

**Assurez-vous de n'entrer dans aucune des exceptions avant de pouvoir appliquer les principes.**

## II- Les principales exceptions

### 1) Augmentation de la surface

Si le local à usage d'habitation a plus de 2 ans mais que les travaux prévus **vont agrandir sa surface de plus de 10 % par rapport à sa surface existante**, les travaux passent à 20 %.

En cas de **surélévation**, l'étage supplémentaire passe aussi à 20 %.

Lors de la construction d'une **dépendance usuelle** (garage, terrasse...) accolée à un local à usage d'habitation de plus de 2 ans :

- Si ce sont seulement des **reprises** (exemple : revêtement) : taux de TVA à 10 %.
- S'il y a une consolidation des **fondations**, de la structure de base : taux de TVA à 20 %.
- Si l'agrandissement de la dépendance usuelle **fait plus de 9m<sup>2</sup>** : taux de TVA à 20 %.

### 2) Les sinistres

En cas de sinistre subi par un local à usage d'habitation :

- Si c'est uniquement un **préjudice esthétique** : taux de TVA à 20 %.
- Si le local est **entièrement détruit** (exemple : par un incendie) : taux de TVA à 20 %.
- Si ce sont des travaux **URGENTS** pour **L'HABITABILITE** du logement : taux de TVA à 10%.

Définition des travaux d'urgence dans le BOFIP : « **Constituent des travaux d'urgence ceux qui s'avèrent nécessaires pour maintenir ou rendre au logement une habitabilité normale. Cette condition d'urgence permet d'appliquer le taux réduit quelle que soit l'ancienneté des locaux mais ne permet pas pour autant de faire bénéficier du taux réduit des travaux qui en sont par nature exclus** ».

Liste des travaux d'urgence prévue par le BOFIP : remplacement d'une porte ou d'une baie vitrée suite à accident ou effraction ; travaux de serrurerie en cas d'effraction et de perte

de clés ; réfection d'une toiture ou d'une façade suite à sinistre naturel ; travaux de plomberie en cas de fuite ; assèchement de locaux suite à dégâts des eaux ; élimination de la suie et de dépôts corrosifs de bâtiments à usage d'habitation contaminés par un incendie ; remise en état de murs de clôture ou de portails).

**Le taux réduit de 10 % est applicable aux travaux d'urgence sans condition d'ancienneté des locaux.**

### 3) Les sociétés civiles immobilières (SCI)

Si c'est une **SCI commerciale** : le taux de TVA est toujours de **20%**.

Si c'est une **SCI familiale** : le taux de TVA peut être de 20 %, de 10 % ou de 5,5 % en fonction des travaux (**il faut revenir au principe, partie I**).

**Cette information doit être demandée en amont à vos clients.**

### 4) Les piscines

La **piscine et ses attenants** (pool house, terrasse, cuisine extérieure...) font partis d'une exception et bénéficient d'un taux de TVA à **20 %**.

### 5) Les gîtes

Pour connaître le taux de TVA applicable sur les gîtes, il faut tout d'abord savoir si le client est lui-même assujéti à la TVA ou non (gîte touristique) :

- Si le gîte a une **vocation commerciale** (la location) : le taux de TVA est de **20%**.
- Si le gîte n'a **pas de vocation commerciale** : taux de TVA de 20%, 10% ou 5,5% en fonction des travaux entrepris (**il faut revenir au principe, partie I**).

### 6) Les PAC air / air

La pose d'une PAC air/air :

- **La main d'œuvre bénéficie du taux de TVA à 10% ;**
- **La fourniture du matériel bénéficie quant à elle du taux de TVA à 20%.**

### 7) Les chaudières à très haute performance énergétique (THPE)

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2025 :

- **L'installation et / ou la fourniture des chaudières THPE : TVA à 20 %**
- **L'entretien ou la réparation des chaudières THPE : 5,5 %**

## 8) Les établissements sociaux ou médico-sociaux

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 (durée moyenne de séjour supérieure à 1 mois). Ce sont les établissements assurant un **accueil de jour et de nuit**.

Même s'ils ont une unité de soins ou qu'ils 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, le taux de TVA peut être de 20%, 10% ou 5,5% en fonction des travaux entrepris (il faut revenir au principe, partie I).

Mais pour les établissements proposant seulement un accueil diurne (exemple : les crèches) : taux de TVA de 20%.

## 9) Les locaux « mixtes »

Ventilation applicable en fonction de l'affectation du bien immobilier

Type d'affectation	Type de local		
	Pièces à usage d'habitation (ex. : chambre)	Pièces à usage professionnel (ex. : bureau)	Parties communes privatives (ex. : toiture)
Locaux affectés totalement à l'habitation	Taux réduit		Taux réduit
Locaux affectés à l'habitation pour au moins 50 % de la superficie	Taux réduit	Taux réduit	Taux réduit
Locaux affectés à l'habitation pour moins de 50 % de la superficie	Taux réduit	Taux normal	Taux normal
Locaux exclusivement affectés à un usage professionnel		Taux normal	Taux normal

## 10) Les parties communes d'un immeuble collectif

Ventilation applicable aux travaux portant sur les parties communes d'un immeuble compte tenu de l'affectation de chaque lot

Millièmes correspondant aux :	Parties communes d'immeuble collectif (ex. : cage d'escalier)
Locaux affectés totalement à l'habitation	Taux réduit
Locaux affectés à l'habitation pour au moins 50 % de la superficie	Taux réduit
Locaux affectés à l'habitation pour moins de 50 % de leur superficie	Taux normal
Locaux exclusivement affectés à un usage professionnel	Taux normal

## **11) Les clôtures autour d'une maison d'habitation de plus de 2 ans**

La pose de clôture autour d'un local à usage d'habitation de plus de 2 ans, le taux de TVA à appliquer est de **10 %**.

Taux de TVA applicables aux travaux de clôture

Travaux	Taux applicable	Observations
Travaux d'édification et de réparation de mur de clôture	10 %	Les travaux portant sur le mur de clôture d'un terrain ou d'un jardin entourant une maison d'habitation sont éligibles au taux réduit quel que soit le type de clôture, à l'exception des haies vives. Ces travaux sont éligibles même si l'acquisition du terrain est intervenue il y a moins de deux ans, pour autant que la maison ait elle-même été édifiée depuis plus de deux ans.
Travaux de pose d'un portail	10 %	

## **12) Les immeubles « comme neufs »**

Ce sont des travaux qui portent sur des **immeubles existants mais qui sont d'une telle importance qu'ils rendent l'immeuble à l'état neuf**.

Pour apprécier à partir de quand la production d'un immeuble neuf, il faut vérifier l'importance des travaux réalisés dans leur globalité.

Pour cela, il faut décomposer en deux étapes :



### **ETAPE 1 : Travaux qui touchent au GROS ŒUVRE**

Sur le gros œuvre, si les travaux affectent à plus de 50% :

- Les fondations (= éléments qui composent le socle et l'assise stable d'une construction en répartissant sa charge sur le sol (semelles, longrines, radiers, puits, pieux)
- OU les éléments hors fondations, c'est-à-dire des éléments déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage (= éléments verticaux : murs porteurs intérieurs ou extérieurs, piliers, colonnes et poteaux porteurs / éléments horizontaux : poutres, planchers et dalles quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble / éléments obliques assurant le contreventement comme les contreforts / éléments de charpente qui contribuent à la stabilité de l'ensemble).
- OU la consistance des façades (hors ravalement, étanchéité, ITE, bardage, rejointoiement, enduit)

⇒ **Si un seul de ces lots est touché à plus de 50%, le taux de TVA sera de 20% pour l'ensemble des travaux.**

**Si aucun des lots du gros œuvre n'est touché à plus de 50%, appréciation du critère 2.**



## **ETAPE 2. Travaux qui touchent au SECOND ŒUVRE**

Si les travaux n'affectent pas à plus des 2/3 :

- Les planchers non porteurs
- Les huisseries extérieures
- Les cloisons intérieures
- Les installations sanitaires et de plomberie
- Les installations électriques
- Le système de chauffage

⇒ **Si 1 seul des 6 lots n'est pas refait à neuf pour plus des 2/3 (ou si un seul des 6 n'est pas touché sur le chantier), avant ou après les travaux de rénovation, c'est bien la TVA à 10% qui s'applique.**



Mon conseil : pour ne pas vous perdre, notez-vous sur un carnet les exceptions qui sont liées à votre corps d'état. En effet, celles-ci ne change que très rarement, vous pouvez donc toujours appliquer la même règle lorsque vos travaux seront concernés par une exception.

Pour rappel, depuis l'année 2025, les attestations de TVA ne sont plus obligatoires pour les travaux éligibles à la TVA à 10 % et 5,5 %.

Désormais, vos devis et facture devront comporter la mention suivante :

***« Je certifie que les conditions d'application du taux réduit de la TVA sont remplies en ce que les travaux sont effectués dans des locaux à usage d'habitation de plus de deux ans, ne répondent pas aux conditions d'exclusion prévues par les textes, sont affectés ou destinés à être affectés à l'habitation à l'issue des travaux et portent sur des travaux éligibles ».***

L'équipe de la CAPEB des Landes reste à votre disposition pour toutes vos questions, n'hésitez pas à nous contacter !

Uhaina Lesgourgues : ✉ [juridique@capeb40.fr](mailto:juridique@capeb40.fr) ☎ 05.58.75.60.99