



# Introduction à la TVA dans les projets d'investissements immobiliers

12 janvier 2023

# Avant Propos

- La TVA immobilière est un domaine d'insécurité juridique. Au regard du temps long d'un projet immobilier, le changement des textes du Code Général des impôts est trop fréquent pour assurer une stabilité pour les porteurs de projets.
- Par conséquent, le présent support reste un document récapitulatif et non exhaustif des articles relatifs à la TVA immobilière et il ne pourra pas se substituer à un conseil juridique (avocat fiscaliste).
- Toutefois, le fait de savoir qu'il existe plusieurs types de TVA pour un même projet immobilier aura le bénéfice de se poser les questions en début de projet, puis de l'optimiser en phase opérationnelle.

## Sommaire

- Quels sont les types de travaux ? (neuf, rénovation,...)
- Quel est le taux de TVA en fonction de l'objet des travaux ? (secteur d'activités)
- Quelles sont les conditions pour bénéficier de la TVA réduite avec la LASM taux réduit ?
- Comparatif des 2 dispositifs : Prêt PLS / Convention DALO
- Quelles sont les conditions pour bénéficier de la TVA réduite avec une facturation directe ?
- Quand la TVA est-elle liquidée afin de préparer le plan de trésorerie ?
- Préconisations

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Quels sont les types de travaux ?

- Construction nouvelle
- Travaux portant sur des immeubles existants
  - Travaux assimilables à des travaux neufs :
    - Extension : (CGI article 278 sexies A § I-1°)
    - Surélévation : (CGI article 257 § I.-2.-2°)
    - Travaux rendant à l'état neuf : (CGI article 278 sexies A § I-1°)
      - Soit plus de la moitié : soit des fondations, soit des autres éléments qui déterminent la résistance et la rigidité du bâtiment (charpentes, murs porteurs), soit de la consistance des façades (hors ravalement) ; (CGI article 257 § I.-2.-2°)
      - Soit plus des deux tiers de chacun des éléments de second œuvre suivants : les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage; les huisseries extérieures; les cloisons intérieures; les installations sanitaires et de plomberie; les installations électriques; et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage (CGI article 245 A)
  - Autres travaux sur des immeubles existants
    - Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage (CGI article 278 sexies A § 3°)
- Travaux de démolition
  - Taux correspond au taux des travaux concernés (neufs ou rénovation)
- Travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation (CGI article 278-0 bis A)

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Quel est le taux de TVA en fonction de l'objet et de la destination des travaux ?

- TVA sur travaux neufs : construction neuve ou travaux rendant à l'état neuf :
  - Principe : TVA 20% (CGI article 278 § I)
  - Exception : dans le secteur social et médico-social pour les établissements à but non lucratif recourant à la LASM taux réduit : TVA 5,5% (CGI article 278 sexies § IV) (voir [BOI-TVA-IMM-20-10-30](#))
    - Etablissements PH enfants (IME, ITEP, IEM, ...) : sur les locaux d'hébergement (voir [BOI-TVA-IMM-20-10-30-20150701](#))
    - Etablissements PH adultes (FAM, MAS, ...)
    - Etablissement PA (EHPAD) et remplissant les critères d'éligibilité d'un prêt règlementé
  
- TVA sur la rénovation : Travaux d'amélioration, de transformation ou d'entretien (voir [BOI-TVA-LIQ-30-20-90-20](#))
  - TVA à 10% (CGI article 278 sexies A § 3°)
    - Dispositif de la LASM (cf travaux neufs)
  - TVA à 10% avec facturation directe (CGI article 279-0 bis)
    - [Attestation](#) de travaux pour les locaux d'habitation de plus de 2 ans
  
- Travaux d'amélioration de la qualité énergétique (voir [BOI-TVA-LIQ-30-20-95](#))
  - TVA à 5,5% avec facturation directe (CGI article 278-0 bis A)
    - Attestation de travaux pour les locaux d'habitation de plus de 2 ans
  
- Dispositif LMP ou LMNP : accessible au secteur privé lucratif
  - TVA à 0% (CGI article 261 D § 4°)
    - Location de logements meublés ou garnis à usage d'habitation
    - 3 étapes : 1/construction 2/ vente 3/ location

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Quelles sont les conditions pour bénéficier de la TVA réduite avec la LASM taux réduit ?

- Cas des établissements d'hébergement PH *(CGI article 278 sexies § IV)*
  - Convention prévue par l'article 45 de la loi DALO
  
- Cas des établissements d'hébergement PA : 2 dispositifs pour bénéficier de la TVA réduite :
  - Convention prévue par l'article 45 de la loi DALO :
    - Respecter les conditions d'éligibilité du PLS : *(CCH R. 331-1 et s.)*
      - les établissements doivent accueillir des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal au montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances (le plafond est égal au plafond PLUS majoré de 30 %). *(CCH Article R331-12)*
      - les locaux doivent remplir le niveau minimum de qualité requis par l'article R. 331-8 du CCH ;
      - les locaux ne doivent ensuite faire l'objet d'aucun changement d'affectation pendant une durée minimale de quinze ans. *(CCH Article R. 331-4)*
  - Octroi d'un prêt PLS : L'obtention de la TVA au taux réduit est alors directement liée à l'obtention de la décision favorable de prêt PLS
    - Emprunt d'un montant d'au moins 50% du prix de revient prévisionnel de l'opération *(CCH Article D 331-20)*
    - Une convention APL reprenant les critères PLS listés plus haut

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Comparatif des 2 dispositifs : Prêt PLS / Convention DALO

- Voir [circulaire du 21 juillet 2009](#)
- Comparer les taux d'emprunt entre le PLS (taux indexé au livret A) et l'emprunt bancaire
- Evaluer l'impact de l'exonération de la taxe foncière de 15 ans (se rapprocher du fisc pour l'évaluer)
- Vérifier que le PLS ne conditionne pas d'autres sources de financements
  - Exemple : subvention CD

MINISTÈRE DU TRAVAIL, DES RELATIONS SOCIALES, DE LA FAMILLE, DE LA SOLIDARITÉ ET DE LA VILLE  
MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SPORTS

### ANNEXE II

FINANCEMENT DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES ADULTES :  
TABLEAU COMPARATIF ENTRE LE PRÊT LOCATIF SOCIAL ET LES DISPOSITIONS PRÉVUES À  
L'ARTICLE 45 DE LA LOI N° 2007-290 DU 5 MARS 2007 INSTITUANT LE DROIT AU LOGEMENT  
OPPOSABLE

	PLS	ARTICLE 45 LOI DALO
Opérations finançables.	Tout établissement pour personnes âgées et handicapées adultes hors maison d'accueil spécialisé. Opérations de construction, d'extension, d'acquisition amélioration et de transformation de locaux en logements-foyers. Affectation pour une durée minimum de quinze ans.	Tout établissement hébergeant des personnes âgées (les établissements d'hébergement pour personnes âgées, les EHPAD, les logements foyers, les petites unités de vie, les unités pour personnes désorientées, de droit public ou de droit privé géré par des associations) ou des handicapés adultes (les maisons d'accueil spécialisée, les foyers d'accueil médicalisé, les foyers de vie ou foyers occupationnels, les foyers d'hébergement, de droit public ou de droit privé géré par des associations). NB: extension en cours pour les établissements relevant du 2° du I de l'article L.312-1 du CASF hébergeant des enfants handicapés (II de l'art. 28 de la loi n°... du... portant réforme de l'hôpital et relative aux patients à la santé et aux territoires). Opérations d'acquisition, de construction neuve, d'aménagement, de transformation, d'entretien et d'amélioration de locaux d'hébergement. Affectation pour une durée minimum de quinze ans.
Bénéficiaires.	Toute personne morale ou physique (art. R. 331-18 du CCH).	Personne morale à gestion désintéressée.
Conditions du prêt.	<b>Quotité minimale d'emprunt fixée à 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération.</b> Emprunt contracté auprès d'une banque adjudicataire du PLS.	Libre.
Conventionnement aides au logement.	<b>Oui, convention APL obligatoire.</b>	Non, <b>allocation logement éventuelle.</b>
Normes techniques.	Arrêté du 10 juin 1996 du ministère en charge du logement.	Règlement général de construction et, pour les EHPAD, règles d'habitabilité de l'arrêté du 10 juin 1996 à respecter.
Fiscalité.	TVA à 5,5 % (selon le dispositif de la livraison à soi-même). <b>Exonération de la TFPB sur vingt-cinq ans.</b> Possibilité de cumul avec des aides non étatiques : CNSA, collectivités locales, caisses de retraite...	TVA à 5,5 % (selon le dispositif livraison à soi-même). <b>Pas d'exonération de la TFPB.</b> Possibilité de cumul avec tout autre type d'aide.
Conditions relatives aux résidents.	Les places réalisées sont destinées aux personnes dont le niveau de ressources ne dépassent pas 1,3 fois le plafond du prêt locatif à usage social (PLUS) avec possibilité de dérogation de ces plafonds pour une partie des résidents (généralement 20 %). Arrêté du 29 juillet 1987, modifié par l'arrêté du 3 décembre 2007, relatif aux plafonds de ressources.	Les résidents des établissements pour personnes âgées doivent tous respecter les plafonds PLS (1,3 fois du PLUS).
Instruction de la demande.	Préfet (DDE) ou collectivité locale délégataire des aides à la pierre.	Services des DDASS (instruction DGAS du 25 février 2007) et services fiscaux pour l'obtention de la TVA à 5,5 %.

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Quelles sont les conditions pour bénéficier de la TVA réduite avec une facturation directe?

- Réaliser et remettre à l'entreprise une Attestation que les travaux :
  - se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans
  - qui ne concourent pas à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257
  - Et à l'issue desquels la surface de plancher des locaux existants n'a pas augmentée de plus de 10 %.
  
- Pour les travaux de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien
  - *La TVA de 10% est exclue pour 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.*
  
- Pour les travaux énergétiques
  - *La TVA de 5,5% porte également sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater, dans sa rédaction antérieure à celle résultant de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, 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 TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Quand la TVA est-elle liquidée afin de préparer le plan de trésorerie ?

### ➤ La facturation directe :

- À réception de la facture prenant en compte la TVA réduite

### ➤ La livraison à soi-même

- Les opérations assujettis : *(CGI article 278 sexies § IV) (CGI article 278 sexies A § 3°)*
  - Les travaux neufs et les travaux de rénovation pour les établissements PA/PH
- La base d'imposition : *(CGI article 266 § 1. c.)*
  - le prix de revient (travaux, foncier, assurances, ...)
- Le fait générateur : *(CGI article 269 § 1. d.)*
  - À l'achèvement de l'ensemble des travaux (DACT)
- Liquidation : *(CGI article 270 § II.)*
  - 2 ans + l'année en cours
- Droit à déduction : *(CGI article 271)*
  - Au moment du paiement de la TVA réduite, il peut y avoir un droit à déduction
- Quid du portage de la TVA pendant les études et les travaux ?
  - Pas de règles communes : chaque cas est à étudier
  - Exemple pour un CH : Faire les déclarations de TVA quand l'opération est certaine : à l'ouverture du chantier
    - Déduction de la TVA de 20% sur les factures antérieures (dont les études)
    - Déduction de la TVA de 20% sur les travaux au fur et à mesure de l'avancement du chantier

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Préconisations

- Sécuriser son projet au niveau fiscal
  - Prendre un conseiller fiscal et comptable si besoin
  - Au moment du programme : Se faire connaître et faire connaître son projet d'investissement auprès de l'administration fiscale (en collaboration avec son trésorier)
  - Au moment de l'APD / PRO : faire une demande de rescrit fiscale
- Distinguer dans le programme, les marchés, les factures, les 4 types de travaux :
  - les travaux neufs
  - les travaux de rénovation rendant neufs
  - les travaux de rénovation
  - Les travaux de rénovation énergétique
- Pour le montant d'emprunt PLS
  - Prévoir un pourcentage supérieur à 50% pour éviter d'avoir un pourcentage inférieur en fin de travaux après actualisation et révisions des marchés

# La TVA dans les projets d'investissements immobiliers

## Préconisations

- Sécuriser son projet au niveau fiscal
  - Prendre un conseiller fiscal et comptable si besoin
  - Au moment du programme : Se faire connaître et faire connaître son projet d'investissement auprès de l'administration fiscale (en collaboration avec son trésorier)
  - Au moment de l'APD / PRO : faire une demande de rescrit fiscale
- Dans le PPI : réaliser un scénario pessimiste sur la TVA
  - Pour les travaux neufs : Faire un PPI sans déduction de TVA durant les travaux, mais avec une récupération de TVA après LASM
  - En cas de travaux de rénovation, même lourd et en cas de doute sur le caractère neuf des travaux, appliquer une TVA de 10%
- Distinguer dans le programme, dans les marchés, dans les factures, les 4 types de travaux :
  - les travaux neufs
  - les travaux de rénovation rendant neufs
  - les travaux de rénovation
  - Les travaux de rénovation énergétique
- La convention de l'article 45 de la loi DALO doit être signée avant le démarrage des travaux :
  - avant DROC
- Pour le montant d'emprunt PLS
  - Prévoir un pourcentage supérieur à 50% pour éviter d'avoir un pourcentage inférieur en fin de travaux après actualisation et révisions des marchés,