



Mieux vivre l'immobilier

Janvier 2014

Loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013

FISCALITE

La loi n° 2013-1279 du 29 décembre 2013 de finances rectificative pour 2013 a été publiée au Jo le 30 décembre.

L'article 21-I consacre les mesures transitoires, en ce qui concerne le changement de taux de TVA, à compter du 1^{er} janvier 2014, pour les travaux d'amélioration des logements anciens.

À partir du 1^{er} janvier 2014¹, le taux de la TVA passe de :

- 7 % à 10 % pour les travaux de rénovation dans les logements qui en remplissent les conditions définies à l'article 279-0 du Code général des impôts;
- de 19,6 % à 20 % dans les autres cas.

La loi prévoit que la hausse du taux s'appliquera aux opérations dont le fait générateur interviendra à compter du 1^{er} janvier 2014 et qu'elle ne s'appliquera pas aux versements antérieurs à cette date.

Le fait générateur en ce domaine est l'**achèvement des travaux**.

- **Travaux achevés avant le 1^{er} janvier 2014 :**

Ainsi, les taux de 7 % ou de 19,6 % s'appliquent aux travaux achevés avant le 1^{er} janvier 2014, quel que soit le moment où la prestation est facturée et payée.

- **Travaux achevés après le 1^{er} janvier 2014 – taux réduit – l'article 21-I consacre les mesures transitoires annoncées par Bercy:**

Pour maintenir le taux de 7 % sur l'intégralité des travaux, trois conditions doivent être remplies :

- les travaux doivent avoir fait l'objet d'un **devis daté et accepté avant le 1^{er} janvier 2014** ;
- un **acompte d'au moins 30 %** de la dépense totale doit avoir été **versé et encaissé au plus tard le 31 décembre 2013** ;
- les **travaux** doivent être **achevés** et le **solde facturé** au plus tard le **1^{er} mars 2014**. L'**encaissement** par l'entreprise doit intervenir **avant le 15 mars 2014**.

¹ Article 68 de la dernière loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de Finances rectificative pour 2012

Voir sur le site Intranet de l'UNIS – actualité juridique du 3 décembre 2013 et circulaire intitulée « *REFORME DES TAUX DE TVA AU 1^{er} JANVIER 2014 ET CONSEQUENCES PRATIQUES POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER* »



Article 21-I de la loi de finances rectificative pour 2013 :

« 1. – Le taux de 7 % de la taxe sur la valeur ajoutée reste applicable aux travaux mentionnés aux 1 et 3 de l'article 279-0 bis du code général des impôts ayant fait l'objet d'un devis daté et accepté avant le 1er janvier 2014, ayant donné lieu au versement d'un acompte de 30 % encaissé avant cette même date et d'un solde facturé avant le 1er mars 2014 et encaissé avant le 15 mars 2014. (...) »

Pour mémoire, rappel de l'article 279-0 bis du Code général des impôts :

« 1. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit 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 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 ou de l'installation sanitaire dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget.

2. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, réalisés sur une période de deux ans au plus :

a) Qui concourent à la production d'un immeuble au sens des deuxième à sixième alinéas du c du 1 du 7° de l'article 257 ;

b) A l'issue desquels la surface de plancher hors oeuvre nette des locaux existants, majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 %.

2 bis. La disposition mentionnée au 1 n'est pas applicable aux travaux de nettoyage ainsi qu'aux travaux d'aménagement et d'entretien des espaces verts.

3. Le taux réduit prévu au 1 est applicable aux travaux facturés au propriétaire ou, le cas échéant, au syndicat de copropriétaires, au locataire, à l'occupant des locaux ou à leur représentant à condition que le preneur atteste que ces travaux se rapportent à des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et ne répondent pas aux conditions mentionnées au 2. Le prestataire est tenu de conserver cette attestation à l'appui de sa comptabilité.

Le preneur doit conserver copie de cette attestation, ainsi que les factures ou notes émises par les entreprises ayant réalisé des travaux jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant la réalisation de ces travaux.

Le preneur est solidairement tenu au paiement du complément de taxe si les mentions portées sur l'attestation s'avèrent inexactes de son fait. »