

## TVA : définition des travaux immobiliers

Selon l'administration fiscale, l'expression « travaux immobiliers » recouvre :

- les travaux de construction de bâtiments et autres ouvrages immobiliers ;
- les travaux d'équipement des immeubles ayant pour effet d'incorporer, à titre définitif, aux constructions les appareils ou matériels installés ;
- les travaux de réfection et de réparation des immeubles et installations de caractère immobilier.

### 1- Travaux de construction

#### **a- Travaux de bâtiments exécutés par les différents corps de métiers participant à la construction des immeubles**

Les travaux dont il s'agit sont les suivants :

- terrassements, fondations, assainissement et nivellement de terrains, puits et fouilles préliminaires à la construction d'ouvrages immobiliers, travaux d'équipement des terrains (adduction d'eau, de gaz, d'électricité, construction des égouts et raccordement au réseau, voirie intérieure et voies d'accès) ;
- maçonnerie, béton armé, charpente, couverture ;
- menuiserie (ex : portes, fenêtres, escaliers, parquets) ;
- serrurerie, quincaillerie et ferronnerie de bâtiments, persiennes, volets, qui constituent l'équipement indispensable et normal de l'immeuble ;
- revêtement de base des sols et des murs ;
- carrelage, dallage, mosaïque, pavage, marbrerie, miroiterie ;
- ravalement, plâtrerie, enduits, peintures et travaux préliminaires (ex : raclage, grattage) ;
- vitrerie, vitraux ;
- clôtures diverses, grilles, portes ;
- enseignes incorporées dans les façades des immeubles ;
- panneaux publicitaires peints directement sur les murs, les clôtures, etc. ;
- monuments funéraires de nature immobilière, etc.

#### **b- Travaux publics**

Ces travaux concernent :

- les routes, voies ferrées, ponts et tous ouvrages d'art, pistes d'envol, stades ;
- les ports, canaux, quais, digues, écluses (y compris les portes) ;
- les adductions d'eau, égouts, drainages, irrigations, canalisations ;
- les dragages, dérochages, dérasements pour approfondir ou créer un chenal, un pont, etc. ;
- l'aménagement de parcs et jardins, etc.

#### **c- Travaux de chaudronnerie de bâtiment et de constructions métalliques**

Il s'agit :

- des ouvrages de stockage ou de circulation : cuves, citernes, silos, trémies, gazomètres, châteaux d'eau, conduites forcées, pipe-lines, égouts, cheminées... ;
- des hangars, pylônes, ouvrages d'art, ossatures métalliques de chevallement de mines, de grands appareils de levage, etc.

**d- Travaux d'aménagement de terrain entraînant une modification du relief existant**

Ce sont les travaux suivants :

- découverte de carrière, arasement de talus ;
- creusement et comblement de fossés ;
- terrassement ;
- démolition d'immeubles ;
- travaux d'engazonnement qui ne peuvent être dissociés des travaux de terrassement, de défoncement, de défrichage et de nivellement des terrains ;
- travaux de démaquisage, de défrichage, de défonçage des terrains lorsque, d'une part, ils nécessitent l'intervention d'une entreprise spécialisée dotée d'un matériel important (bulldozers, machines à défoncer le sol ...) et que, d'autre part, ils aboutissent en fait à une modification notable du relief existant.

Attention, certains travaux portant sur des immeubles et n'ayant pas le caractère accessoires ou préliminaires à des travaux immobiliers ne s'apparentent pas à des travaux immobiliers en tant que tels (et s'analysent en des prestations de services). Sont notamment concernés :

- les travaux de dragage uniquement destinés à l'entretien et au dégagement des chenaux des ports, fleuves, etc. ;
- les travaux de recherche de nappes d'eau, de pétrole ;
- les travaux d'études des sols aboutissant à la réalisation d'un dossier technique ;
- les travaux de sondages miniers improductifs ;
- le vernissage, le cirage des parquets ;
- le balayage, le dépoussiérage, le ramonage ;
- le curage des puits, canaux, fosses ;
- les épandages ;
- le reboisement, le déboisement, le débroussaillage, le dessouchage, le déminage ;
- le montage et la location d'échafaudages ;
- les travaux de déneigement.

## 2- Travaux d'équipement des immeubles

### a- Principes

Les travaux d'installation comportant la mise en œuvre d'éléments qui perdent leur caractère mobilier en raison de leur incorporation à un ensemble immobilier doivent être considérés, pour l'application de la TVA, comme des travaux immobiliers dès lors qu'elles ont pour effet d'incorporer aux constructions immobilières les appareils ou les canalisations faisant l'objet de l'installation.

Il en est ainsi, lorsque le retrait du matériel installé ne peut s'effectuer sans de graves détériorations subies par ce matériel ou par l'immeuble qui l'abrite.

À titre indicatif, les opérations suivantes constituent des travaux immobiliers :

- installations accessoires à la construction de bâtiments ;
- installations électriques (lumière, force, sonnerie) y compris les opérations terminales de poses de lampes, rampes lumineuses, globes protecteurs lorsque ces opérations font partie du marché global passé pour l'installation électrique de base ;
- installations sanitaires (lavabos, douche, bac à laver...) ;
- installation d'appareils de production d'eau chaude incorporés à l'immeuble ;
- installation de chauffage, de plomberie, de fumisterie, etc. ;
- installation de linoléum, plastique, moquette, etc., lorsque le revêtement réalisé est rendu solidaire du sol par un collage approprié et ne peut être enlevé que par destruction ;
- installation de cloisons amovibles destinées à remplacer les cloisons traditionnelles en maçonnerie et qui ne sont pas, en principe, susceptibles d'être déplacées sans détérioration ;
- installation d'une antenne collective de radio ou de télévision dans un immeuble ;
- installations d'orgues monumentales ;
- installations de canalisations diverses de caractère immobilier auxquels sont reliés les groupes électrogènes ;
- installations de groupes d'alimentation en eau des chaudières, des centrales thermiques ;
- installations électriques et hydrauliques pour faire fonctionner les portes des bassins et écluses ;
- installations de manutention : ponts roulants, tapis roulants, courroies transporteuses, ascenseurs, monte-charges, etc. ;
- installations de conditionnement d'air, de dépoussiérage, de ventilation, de réfrigération (chambres froides) ;
- installations téléphoniques et de distribution d'heures, à l'exclusion des appareils de réception autres que les postes d'intercommunication ;
- installations de signalisation routière, aérienne, ferroviaire... ;
- installations d'éclairage public ;
- installations d'enseignes sur les façades des immeubles ou sur des bâtis de construction métallique ;
- installations chirurgicales : plomberie, circuit de fluide et d'électricité, fournitures et pose de la cellule nue, des groupes générateurs et des circuits d'air raréfié ;
- installations de « paillasses » et « sorbonnes » dans les laboratoires et hôpitaux ;
- installations d'horloges monumentales ;
- groupe mécanique (motopompe) et canalisation des installations des postes fixes de traite (les équipements mobiliers : pots, trayeurs, seaux... ne sont pas concernés).

En ce qui concerne les immeubles dont les trois quarts au moins de la superficie sont affectés à l'habitation, les travaux d'installation d'équipements fonctionnels doivent être considérés comme des travaux immobiliers.

**b- Travaux ne constituant pas des travaux immobiliers**

Quelle que soit la nature de l'immeuble où elles sont effectuées, les installations d'objets ou d'appareils meubles, qui, une fois posés, conservent un caractère mobilier, s'analysent en des ventes de matériels, assorties de prestations de services.

Il en est notamment ainsi pour les installations suivantes.

*1° Installations de tous objets, appareils ou machines simplement reliés à une source de chaleur ou d'énergie, quel que soit le procédé de raccordement*

Il s'agit, par exemple, de l'installation des appareils tels que les appareils ménagers, appareils autonomes de chauffage électrique ou au gaz, cuisinières simples et matériel de grande cuisine, armoires frigorifiques, appareils d'éclairage, lampes, lustres, appareils de mesures, de contrôle, de télévision ou appareils téléphoniques.

*2° Installation de meubles dont le scellement a simplement pour but d'assurer la stabilisation*

Sont cités, à titre d'exemple :

- les éléments de rangement, rayonnages, glaces murales, armoires de pharmacie, bibliothèques, meubles de toilette, porte-serviettes, tablettes de lavabos ;
- le mobilier de magasin.

*3° Installation de machines et appareils dans une usine*

Il s'agit de :

- tous les matériels et les machines qui, constituant des éléments autonomes peuvent être démontés sans détérioration et être réutilisés en l'état dans un autre lieu de travail (ex : séchoirs, pompes, fours, groupes électrogènes, grues et trémies sur rails) ;
- toutes les machines qui constituent un outillage, même si elles sont posées sur des fondations spéciales et quels que soient les procédés de fixation, dès lors que leur retrait peut être effectué sans de graves détériorations.

Le raccordement à des tuyauteries d'amenées d'eau, d'huile, de gaz, ou d'évacuation de fumée, de poussières, etc., ne modifie pas le régime fiscal de ces installations. Ainsi, la mise en place de machines-outils, quelles qu'en soient la nature, le poids ou le volume (tours, perceuses, raboteuses, presses, métiers, etc.) ne peut être assimilée à un travail immobilier. Les travaux de génie civil préalables à l'installation de ces machines (ex : socles en béton, fosses, canalisations) suivent le régime des travaux immobiliers.

Les objets, appareils et machines concernés gardent leur caractère mobilier, même si leur fourniture est prévue dans le cadre d'un marché de travaux relatif à une installation de caractère immobilier et si leur prix de vente est inclus dans le montant global du mémoire (ex : appareils de téléphone dans une installation téléphonique, pompes mobiles dans une installation de chais).

### **3- Travaux de réparation ou de réfection pour la remise en état d'un immeuble ou d'une installation de caractère immobilier**

Les travaux de réparation ou de réfection ayant pour objet la remise en état d'un immeuble ou d'une installation de caractère immobilier constituent des travaux immobiliers.

Il en est ainsi lorsque les opérations réalisées comportent la mise en œuvre de matériaux ou d'éléments qui s'intègrent à un ouvrage immobilier ou lorsque ces opérations ont pour objet, soit le remplacement d'éléments usagés d'une installation de caractère immobilier, soit l'adjonction d'éléments nouveaux qui s'incorporent à cette installation ou à l'immeuble qui l'abrite.

Parmi ces opérations, on peut notamment citer :

- le ravalement de façades y compris les travaux de nettoyage de façades de bâtiments anciens ou pouvant s'intégrer dans un cycle complet de construction neuve ;
- la réparation de toitures, cheminées, parquets, portes et fenêtres ;
- la réfection ou la réparation d'une installation électrique (interrupteur, coupe-circuit, etc.), de plomberie (tuyauterie, robinet, etc.), de fumisterie ;
- le remplacement d'une persienne, d'une baignoire, d'un brûleur, d'une chaudière ou d'un radiateur de chauffage central ;
- l'adjonction d'un radiateur supplémentaire ;
- la transformation d'une installation de chauffage central au charbon en une installation au mazout ;
- le traitement des charpentes et parquets contre les insectes xylophages par injection d'un produit anti-parasitaire dans la masse ou par pulvérisation en surface ;
- la protection des charpentes et parquets par application d'une peinture ignifuge ;
- la pose, l'entretien et la rénovation de plafonds tendus.

En revanche, les opérations de simple entretien telles que nettoyage, dépoussiérage, graissage, réglage, ramonage, qui n'impliquent que l'emploi de menues fournitures (vis, joints, graisse...) doivent être considérées comme des prestations de services. Toutefois, lorsque l'opération d'entretien est le prolongement ou l'accessoire de travaux de réparation ou de réfection, elle est soumise au même régime que ces travaux.

Ces dispositions s'appliquent notamment à la réparation ou à la réfection des éléments des équipements fonctionnels (équipement de chauffage, équipement électrique, équipement sanitaire, etc.), qu'il s'agisse d'un élément isolé ou d'un élément faisant partie d'une installation complète, dès lors que cet élément s'incorpore à l'immeuble ou à l'installation existante.

#### Sources :

- BOFiP-Impôts-BOI-TVA-CHAMP-10-10-40-30
- Rescrit BOI-RES-000037-20190515 du 15 mai 2019 – Autoliquidation de la TVA en cas de pose, d'entretien et rénovation de plafonds tendus