



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

amélioration de l'habitat

Question écrite n° 115363

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur le cas d'un propriétaire ayant un permis de construire pour rénover un immeuble de ville vétuste. Si l'intéressé a créé au rez-de-chaussée un local commercial en lieu et place de pièces délabrées et rénové les appartements des étages sans en modifier la distribution des pièces, ni les surfaces habitables, ni les ouvertures, elle lui demande si fiscalement, cette opération s'analyse en une opération, soit de reconstruction, soit de rénovation.

Texte de la réponse

Aux termes du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts (CGI) dans sa version issue de l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010), sont considérés comme neufs et comme tels soumis à la TVA de plein droit lorsqu'ils sont cédés par un assujetti agissant en tant que tel, les immeubles bâtis achevés depuis cinq ans au plus qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux ayant concouru à la remise à neuf d'un immeuble pré-existant. Selon cette même disposition, ces derniers travaux sont ceux qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf soit la majorité des fondations, soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la rigidité de l'ouvrage, soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement, soit l'ensemble des éléments de second oeuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion des deux tiers pour chacun d'eux. Le Bulletin officiel des impôts 3 C-7-06 du 8 décembre 2006 décline les différents éléments de second oeuvre devant être pris en compte pour apprécier s'il y a, ou non, production d'un immeuble neuf. Il s'agit des planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage, des huisseries extérieures, des cloisons intérieures, des installations sanitaires et de plomberie, des installations électriques et, pour les opérations réalisées en métropole, du système de chauffage. Chaque opération de rénovation d'immeuble ne peut donc faire l'objet d'une qualification sur la base de ces critères qu'à l'issue d'une analyse détaillée de la nature des travaux réalisés mais également de la qualité de celui qui les entreprend. Aussi, il ne pourra être répondu de manière plus précise que si, par l'indication d'éléments de fait, l'administration est mise en mesure de procéder à un examen exhaustif des modalités de l'opération de rénovation projetée.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 115363

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 juillet 2011, page 7942

Réponse publiée le : 10 avril 2012, page 2888