



16ème legislature

Question N° : 15559	De M. Romain Daubié (Démocrate (MoDem et Indépendants) - Ain)	Question écrite
Ministère interrogé > Transition écologique et cohésion des territoires		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >Assouplissement des règles s'appliquant à la vente d'immeubles à rénover	Analyse > Assouplissement des règles s'appliquant à la vente d'immeubles à rénover.
Question publiée au JO le : 20/02/2024 Date de changement d'attribution : 09/04/2024 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Romain Daubié appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les règles qui s'appliquent à la vente d'immeubles à rénover. Les articles L. 262-1 et suivants ainsi que les articles R. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation encadrent les dispositions particulières relatives à ce type de vente. Elle est définie comme la vente d'un bien immobilier dont la destination, antérieure et postérieure aux travaux, est l'habitation et l'usage professionnels. Le vendeur s'engage à réaliser des travaux de rénovation dans le cadre d'une échéance déterminée, de sorte que la vente soit sécurisée pour l'acquéreur. Dans un rapport en date du 21 septembre 2020, dit renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments, le plan bâtiment durable ainsi que la RICS en France, missionnés le 23 juin 2020 par le ministre de la ville et du logement et la secrétaire d'État auprès de la ministre de la transition écologique et solidaire, ont établi une stratégie globale de nature à accélérer et amplifier le renouveau urbain et la rénovation environnementale des bâtiments. Dans cette acception, certaines dispositions législatives ne permettent pas la réalisation des objectifs urbains précités. L'article L. 262-1 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation dispose que les travaux de rénovation d'un immeuble au sens de l'article L. 261-1 sont ceux portant sur un immeuble bâti, n'incluant pas des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète, assimilables à une reconstruction, rendant à l'état neuf la majorité de la consistance des façades hors ravalement. La conception des façades est au cœur des défis de performance énergétique, en ce qu'elle permet d'intégrer des solutions bioclimatiques au sein de l'habitation. À ce titre, il fait sens d'augmenter le seuil de modification des façades à 75 %, afin de permettre de favoriser la réalisation de façades plus performantes par la création de balcons et de loggias. S'agissant de la consistance des façades, l'administration fiscale assimile à des travaux de reconstruction, soumis à un taux de 20 % de TVA (contre 10 % pour des travaux de rénovation), le simple remplacement de plus de 50 % des parois vitrées de bureaux alors que l'ossature de l'immeuble n'est pas affectée, défavorisant ainsi la transformation de locaux en vacants. De plus, à ce jour, la surélévation d'un immeuble existant ne peut bénéficier, au regard de la loi, du taux de TVA de 10 % applicable à la restauration de logements, supportant *de facto* un taux de 20 %. En résulte généralement l'abandon des contraintes techniques et juridiques. Au regard de la densification des villes, il serait opportun de permettre, dans ce cadre spécifique, une TVA au taux réduit de 10 %. L'application de cette TVA réduite pourrait être étendue à l'intégralité des postes du bilan et plus seulement aux postes liés aux travaux, ce qui constituerait un véritable avantage dans le cadre des démarches entreprises vers la rénovation urbaine et environnementale. Il l'invite à se prononcer sur cette demande de modification afin d'assouplir diverses règles encadrant le régime de la vente à rénover et mieux favoriser la



rénovation énergétique.