

16ème législature

Question N° : 3215	De Mme Véronique Louwagie (Les Républicains - Orne)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		Ministère attributaire > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >TVA - VEFA et VIR - Travaux modificatifs acquéreurs	Analyse > TVA - VEFA et VIR - Travaux modificatifs acquéreurs.
Question publiée au JO le : 15/11/2022 Réponse publiée au JO le : 07/02/2023 page : 1139		

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la problématique du taux de TVA applicable aux travaux modificatifs acquéreurs (TMA) facturés par un promoteur immobilier dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) bénéficiant d'un des taux réduits de TVA prévus aux articles 278 *sexies* et 278 *sexies-0 A* du code général des impôts. Les TMA constituent la possibilité offerte par le promoteur à l'acquéreur de modifier les agencements, équipements, etc., initialement définis et ainsi de personnaliser le bien afin qu'il réponde, de manière plus adéquate, aux besoins de l'acquéreur. Le prix de la VEFA ou de la VIR n'inclut pas le montant des TMA, ces derniers étant facturés, le cas échéant, en sus du prix de la VEFA ou de la VIR. Ces travaux se distinguent des « travaux réservés », lesquels correspondent aux travaux que l'acquéreur décide de réaliser lui-même, postérieurement à la livraison du bien à construire. Aucune disposition spécifique du CGI ne prévoit, en tant que telle, l'application directe d'un taux réduit de TVA dans une telle hypothèse. Aussi, souhaite-t-elle que le Gouvernement puisse confirmer qu'en application de l'article 257 *ter* du CGI et de la jurisprudence, tant communautaire (notamment CJUE 4 mars 2021, C-581/19, Frenetikexito - Unipessoal Lda) que nationale (Conseil d'État, 10ème - 9ème chambres réunies, 24 février 2022, 446128), les TMA facturés par les promoteurs immobiliers dans le cadre d'une VEFA ou d'une VIR bénéficiant d'un des taux réduits de TVA prévus aux articles 278 *sexies* et 278 *sexies-0 A* du CGI s'analysent comme une prestation accessoire à ladite VEFA ou à ladite VIR et peuvent, dès lors, bénéficier du taux réduit applicable à l'opération principale, à savoir la VEFA ou la VIR.

Texte de la réponse

Les travaux modificatifs acquéreur (TMA) sont les travaux spécifiques commandés par l'acquéreur au vendeur d'immeuble dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), en sus des prestations de base. La demande de TMA, qui se limitent à des aménagements de faible ampleur (déplacement ou création de prises électriques, d'interrupteurs ou d'éclairage, déplacement, suppression ou diminution de cloisons, modification de finitions, notamment), doit être faite par l'acquéreur dans le mois qui suit la signature de la réservation. Le promoteur ou le constructeur répond dans un délai court, et quoi qu'il en soit avant la signature de l'acte de vente devant le notaire. Dans ce délai, la faisabilité des travaux modificatifs est évaluée si nécessaire. Si la demande est acceptée, l'acquéreur reçoit un devis modificatif, qu'il doit approuver, ainsi qu'un nouveau plan de son logement neuf. En signant le devis modificatif, l'acquéreur s'engage à payer les TMA, selon le calendrier habituel suivant : 50 % à la signature de l'acte définitif de VEFA ou de VIR, et 50 % une fois les travaux



achevés, intégré aux appels de fonds du bien. Les TMA sont ainsi, par nature et contractuellement, du point de vue de l'acquéreur, intrinsèquement liés au chantier de VEFA ou de VIR, avec lequel ils forment, objectivement, une seule prestation économique indissociable dont la décomposition revêtirait un caractère artificiel. Partant, au sens des dispositions du II de l'article 257 ter du code général des impôts, ils s'analysent comme travaux accessoires non indépendants des travaux de construction / rénovation réalisés dans le cadre de la VEFA ou de la VIR. Ils bénéficient à ce titre du taux applicable à l'opération principale dont ils constituent l'accessoire.