

1/ Définition "travaux immobiliers"

Les travaux immobiliers sont considérés comme des prestations de service.

Les travaux immobiliers sont constitués des prestations de main d'oeuvre, des matières premières, équipements, fournitures nécessaires à leur réalisation; **il s'agit d'une opération à taux unique si elle est réalisée par une même entreprise:**

Exemple: main d'oeuvre + matériaux dont la livraison relèverait du taux de 11%=
taux de 6% pour le tout

D'une manière générale, les travaux de viabilisation des terrains , de construction des immeubles et de mise en oeuvre d'équipements indissociables des bâtiments sont des travaux immobiliers. La DSF précisera prochainement le périmètre exact de la notion de travaux immobiliers

2/ Taux de TGC depuis le 1^{er} octobre 2018

Taux	Marche à blanc	Définitifs
Exonération	0%	0%
Réduit	0.25%	3%
Spécifique	0.35%	6%
Normal	0.5%	11%
Supérieur	1%	22%

Les taxes désarmées depuis le 01/10 : TGI, TBI, TP, TFA, TNH, TSS, droit proportionnel de la patente.

Le taux spécifique de 6% s'applique aux travaux immobiliers sauf exceptions (taux réduit ou taux zéro dans certains cas).

3/ Fait générateur de la taxe

Le fait **générateur** de la taxe intervient lorsque **la prestation de service est exécutée**.

Pour les prestations à exécution successive, le fait générateur intervient à l'issue de chaque période faisant l'objet d'une situation.

4/ Exigibilité de la taxe

La taxe est exigible lors de la réalisation du fait générateur (la date de la facture ou de la situation est retenue comme critère d'exigibilité).

SAUF pour les prestations à exécution successive faisant l'objet de situations, la taxe est exigible lors de l'inscription au débit du compte client **ou lors de la perception des acomptes versés lors de l'inscription**.

MARCHE PUBLIC : DISPOSITION PARTICULIERE

Pour tenir compte des délais de paiement parfois excessifs et éviter les tensions de trésorerie des entreprises, lorsque le maître de l'ouvrage est une collectivité au sens de l'article Lp. 478 du code des impôts : **LE GOUVERNEMENT POURRAIT DECALER L'EXIGIBILITE DE LA TAXE A L'ENCAISSEMENT**

5/ Franchise en base et sous-traitant

En règle générale, lorsqu'un sous-traitant bénéficie de la franchise en base (CA annuel inférieur à 25 millions), il ne facture pas de TGC

Si le sous-traitant concerné par la franchise en base a opté pour le régime réel (option irréversible), il facture la TGC.

LE STATUT « FRANCHISE EN BASE » DOIT ETRE MENTIONNE SUR LA FACTURE DU SOUS-TRAITANT.

6/ TGC déductible

La TGC grevant les dépenses engagées pour la réalisation des opérations soumises à la TGC ou bénéficiaires d'un taux 0% ouvrent droit à déduction (ex : les travaux de construction de logements sociaux ouvrent droit à déduction).

En règle générale, les opérations immobilières d'ordre social visées à l'article [Lp 488](#) §3 à 5 bis du code des impôts (CI) sont exonérées de TGC. Par ailleurs, il est précisé à l'article [Lp 501-2 b](#)) du CI "qu'ouvrent droit à déduction les opérations mentionnées du 3 au 11 de l'article Lp 488" précité.

Ainsi, les entreprises réalisant ces opérations sont soumises au "taux 0" à savoir une exonération assortie d'un droit à déduction.

7/ L'exclusion du droit à déduction

Cela étant, certaines dépenses engagées pour des opérations ouvrant droit à déduction font l'objet d'une exclusion de ce droit en raison de leur nature :

- J) Ainsi, sur la base d'une liste non établie à ce jour, qui fera l'objet d'un arrêté du gouvernement très prochainement, **les biens importés acquis pour la réalisation d'une opération, lorsqu'ils entre concurrence avec les produits locaux, n'ouvriront pas droit à déduction.** Une disposition prévue pour une période de 36 mois à compter du 01/10.
- J) La taxe ayant grevé l'acquisition ou la location d'un « véhicule particulier » n'ouvre pas droit à déduction. A noter que les pick up, qui sont des camionnettes, ne sont pas concernés par cette disposition.

8/ Le cas des collectivités

Les collectivités listées à l'article [Lp. 478](#) du code des impôts (l'Etat, la Nouvelle-Calédonie, les provinces, les communes, ...) n'ont pas la qualité d'assujetti donc elles **ne collectent pas et ne déduisent pas la TGC.**

LES TRAVAUX IMMOBILIERS REALISES POUR LE COMPTE DE CES COLLECTIVITES SONT BIEN SOUMIS A LA TGC.

9/ Travaux immobiliers exonérés de TGC

- 1) Les travaux immobiliers de viabilisation, lotissement, construction de l'habitat social sont exonérés de TGC dans la proportion des logements sociaux en cas d'opération mixte et ouvrent droit à déduction sur les achats grevant les dépenses engagées pour la réalisation de ces opérations.
- 2) Les travaux de construction d'une maison individuelle réalisés en exécution d'un contrat conclu et enregistré avant le 30 septembre 2018. Ces travaux n'ouvrent pas droit à déduction.
- 3) Les travaux immobiliers concourant à la construction des immeubles ou à la viabilisation des terrains pour lesquels le permis de construire ou le permis de lotir est antérieur au 30/09/2018 sont exonérés de TGC lorsque le fait générateur intervient entre le 1er avril 2017 et le 30 septembre 2018.
⇒ Cette disposition s'applique à 2 sous-catégories, s'agissant des terres coutumières et des immeubles qui ne sont pas destinés à la livraison.

La période de fait générateur prise en compte pour ce cas d'exonération 3) étant révolue, cette disposition n'aura bientôt plus lieu d'être et le taux TGC de droit commun sera applicable.

10/ Travaux immobiliers au taux réduit (3%)

-)] Les travaux d'entretien du parc social.
-)] Les travaux de construction réalisés pour le compte d'un primo-accédant.

Seules les entreprises directement liées au maître d'ouvrage appliquent le taux de 3% ; les sous-traitants (hors franchise en base) et les fournisseurs appliquent la TGC de droit commun.

!!! Les travaux de rénovation (hors logements sociaux) sont désormais soumis au taux spécifique de 6% !!!

11/ Exceptions: quelles attestations demandées ?

Pour bénéficier d'une exonération ou d'un taux réduit, le client doit remettre à l'entreprise, avec laquelle il est en lien direct, une attestation datée et signée avant le commencement des travaux.

- J **Opération d'ordre social** : le maître d'ouvrage communique à son titulaire l'agrément mentionné à l'article Lp. 284 du code des impôts.
- J **Statut de primo accédant** : l'acte officiel d'acquisition du terrain contenant les mentions d'éligibilité au dispositif de l'article Lp 281 du code des impôts doit être remis au constructeur lié contractuellement au maître d'ouvrage

12/ Mentions obligatoires sur les factures

- J Nom et adresse de l'entreprise et de son client
- J RID de l'entreprise
- J Date de réalisation des travaux et la date de facturation
- J Numéro de facture
- J Description de la prestation, quantité
- J Description de la prestation, le prix HT et le taux de TGC appliqué
- J Les remises ou autre avantage consenti
- J En cas d'exonération de TGC, la référence au fondement juridique de l'opération doit être mentionnée sur la facture ex : opération exonérée en application de l'article Lp. 488-5 du code des impôts »

!!! LA REGLE A RETENIR !!!

Seuls les travaux réalisés au profit direct du maître de l'ouvrage sont exonérés de TGC ou à taux réduit.

=> La sous-traitance (hors franchise en base) et les fournisseurs de matériaux facturent systématiquement la TGC au taux de droit commun.

QUESTIONS/REPONSES

Les fournitures achetées pour la réalisation d'une opération d'ordre sociale sont-elles exonérées de TGC ?

NON mais la TGC est déductible sur les dépenses affectées à la réalisation de ces opérations.

Les situations postérieures au 01/10 alors que l'opération a été initiée avant le 01/10 sont-elles soumises à la TGC en vigueur ?

OUI. Dans le cadre de travaux immobiliers à exécution successive, la taxe est exigible à la date de la situation de travaux

- ⇒ Si la situation est antérieure au 1er octobre = TSS
- ⇒ Si la situation est postérieure au 1er octobre = TGC à taux plein (6%)

Dans le cadre d'un appel d'offre public, si l'offre est antérieure au 01/10/2018, les situations postérieures au 01/10/2018 seront-elles soumises à la TGC taux plein

OUI. A noter que la TGC à taux plein intervient en lieu et place de la TSS et des taxes cachées sur l'achat des matériaux.

Si un client passe commande courant septembre, qu'il paye sa commande en septembre mais qu'il vient récupérer sa marchandise en octobre, la TGC à taux plein doit-elle être appliquée ?

OUI. Le fait générateur est la livraison.

Que deviennent les systèmes d'exonération de TGI ?

TGI et TGC sont des systèmes de fiscalité différents donc une ancienne exonération de TGI n'implique pas une exonération de TGC.

Dans le cadre d'une prestation de fourniture et pose, doit-on appliquer un taux de TGC pour chaque opération ?

NON. Le taux unique de prestation de service sera appliqué si une même entreprise fournit et pose.

Si des devis ont été faits il y a plus d'un an à des promoteurs immobiliers pour une opération avec PC antérieur au 01/04/2017, les factures qui interviennent après le 01/10/2018 sont-elles exonérées TGC ?

NON. La facture postérieure au 01/10 devra intégrer une TGC à taux plein (6%) Cette disposition permet d'accéder à l'équilibre puisque les devis antérieurs au 01/10 intégraient une TSS de 5% avec une taxe cachée sur l'achat des matériaux.

Lors de la réalisation de travaux pour un primo-accédant ; le sous-traitant doit-il appliquer une TGC au taux réduit de 3%

NON. Seul le constructeur lié contractuellement au client applique le taux de 3%