



## Quel taux de TVA pour un ravalement de pignons avec pose d'isolant en copropriété?

Par **Visiteur**, le **23/02/2021 à 16:59**

Bonjour,

Dans le cadre d'un ravalement de pignons avec la pose d'un isolant dans ma copropriété, mon syndic affirme que le taux de TVA applicable est de 20% alors que j'affirme que le taux de TVA est de 5,5% en référence de l'article 278-0 ter du CGI.

Qu'en est-il sachant que ma copropriété est de 1960?

De même, quel est le taux de TVA applicable pour la souscription de l'assurance dommage ouvrage obligatoire pour l'isolation des pignons?

Merci d'avance pour vos réponses incluant idéalement textes de lois et jurisprudences.

Cordialement,

Phiphi

Par **john12**, le **23/02/2021 à 23:10**

Bonsoir Phiphi,

Je suis tout à fait d'accord avec votre position conforme à la législation fiscale, pour autant que l'immeuble ait plus de 2 ans d'âge, ce qui est le cas manifestement et que les travaux de ravalement accessoires à une opération de rénovation énergétique présentent les caractéristiques exigées par l'article 200 quater du CGI (3° : "*acquisition et pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, dans la limite d'un plafond de dépenses par mètre carré, fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget*")

et l'article 18 bis de l'annexe IV du même code ("*Matériaux d'isolation thermique des parois opaques, dans la limite d'un plafond de dépenses fixé respectivement à 150 € et 100 €, toutes taxes comprises, par mètre carré de parois isolées par l'extérieur et par mètre carré de parois isolées par l'intérieur : ...Murs en façade ou en pignon, possédant une résistance supérieure ou égale à 3,7 mètres carrés Kelvin par watt (m<sup>2</sup>.K/W) ...*").

Dans tous les cas et même si les matériaux utilisés ne remplissaient pas les critères techniques requis pour bénéficier du taux de TVA de 5.5% au titre de la rénovation énergétique, le taux de TVA serait limité à 10% dès lors que l'immeuble a plus de 2 ans et qu'il concerne des locaux d'habitation (en présence de locaux habitables et professionnels, une répartition des travaux devrait être opérée).

Une attestation 1300 SD ou 1301 SD devra être fournie à l'entrepreneur réalisant les travaux, certifiant que l'immeuble a plus de 2 ans et que les travaux répondent aux exigences légales pour bénéficier du taux réduit (5.5% pour les travaux de rénovation énergétique ou 10% pour tous autres travaux, hors construction neuve, reconstruction ou agrandissement sur immeuble de plus de 2 ans)

Pour l'assurance dommage ouvrage, elle est exonérée de TVA, comme le sont toutes les opérations d'assurance et ceci, même si, elle est facturée, comme souvent, par le constructeur (C.F. rescrit TVA paru au BOI-RES-000057 du 27/11/2019 (lien : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/12103-PGP.html/identifiant%3DBOI-RES-000057-20191127>))

Cordialement

Par **Visiteur**, le **24/02/2021** à **00:24**

Bonsoir John,

Pour de la réponse précise et sourcée, c'est de la réponse précise et sourcée! 😊

Mon syndic est incapable d'assurer la sauvegarde et la conservation de l'immeuble en plus d'être d'une crasse malhonnêteté.

Pour ses honoraires sur travaux, il facture toujours 4%HT (jamais de barème dégressif) et vient d'innover cette année en rajoutant à ses 4%HT...20% de TVA malgré l'interdiction. Mon conseil syndical est aussi efficace que de l'alcool à 90° sur une jambe de bois et le syndicat se comporte comme une chambre d'enregistrement; il vote tout sans jamais négocier et encore moins contester...15 ans que ça dure...et les batailles judiciaires ne changent rien...

Pour ces travaux, je soupçonne mon syndic de facturer à la copro 20% de TVA et de fournir à l'entrepreneur le formulaire CERFA pour TVA à 5,5% en détournant in fine la différence.

Merci encore pour votre contribution,

Cordialement,

Phiphi

Par **youris**, le **24/02/2021** à **11:38**

bonjour,

comme copropriétaire, vous pouvez proposer un nouveau syndic à la prochaine A.G. , vous pouvez aussi proposer votre candidature pour être membre du conseil syndical.

Mais si les copropriétaires se satisfont d'un syndic malhonnête et élisent un conseil syndical inefficace, ce sera compliqué de changer quoique ce soit.

salutations

Par **john12**, le **24/02/2021** à **14:58**

Bonjour Phiphi,

Je ne vais pas participer à un échange sur l'honnêteté de votre syndic ou des syndic en général.

Il existe suffisamment d'articles à ce sujet sur le net.

Par contre, votre syndic est soumis à la Tva sur ses prestations, comme tout autre prestataire. Ces prestations relèvent du taux normal de 20% et ne sont pas exonérées, comme vous semblez le dire.

Concernant la régularité du montant, il faut bien-sûr se référer au contrat de syndic et à la tarification des différentes prestations.

Cdt

Par **Visiteur**, le **27/02/2021** à **04:12**

Bonjour,

Effectivement Youris, il n'y a rien à attendre des copropriétaires...

John, concernant les honoraires sur travaux du syndic, pas de TVA:

Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du **montant hors taxes des travaux**, à un taux dégressif

selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Cordialement,

Phiphi

Par **john12**, le **27/02/2021 à 08:15**

Bonjour Phiphi,

Le fait que la rémunération du syndic soit exprimée en % du montant HT des travaux ne signifie pas qu'elle soit exonérée de La TVA qui reste due bien évidemment.

Bonne journée

Par **wolfram2**, le **27/02/2021 à 18:29**

**Bonsoir**

**A titre indicatif, une référence : L'art. 11 de l'Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté :**

**"Il est alloué à l'administrateur provisoire un droit proportionnel calculé sur le montant total hors taxes des travaux mentionnés à l'article (14-2 de la loi pour la copro) 44 du décret du 17 mars 1967 susvisé ou des travaux urgents au sens de l'article 37 du même décret votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, fixé selon le barème suivant :**

**2 % de 1 à 12 500 euros.**

**1,5 % de 12 501 à 25 000 euros.**

**1 % au-delà de 25 000 euros."**

Ne manquez pas de diffuser cette information aux copropriétaires.

Cordialement. Wolfram

Par **Visiteur**, le **28/02/2021 à 18:09**

Bonsoir,

La rémunération que vous indiquez s'applique uniquement pour administrateur judiciaire et

mandataire ad hoc dans le cadre de copros classées en difficulté

Dans un mandat classique, en théorie, syndic et syndicat négocient les prix...mais il se pourrait qu' en pratique, le syndic impose ses tarifs...et rien n'impose un barème dégressif même s'il est d'usage

Cordialement,

Phiphi