[*Attestation à établir sur papier à en-tête de l’architecte*]

**ATTESTATION**

**-**

**BIENS IMMOBILIERS**

**APPARTENANT A [NOM DE LA SOCIETE]**

**(SIREN XXX XXX XXX)**

**SITUES A [ADRESSE DES BIENS]**

Je soussigné, [identité à préciser], agissant en qualité de [fonction à préciser] dans le cadre de la restructuration qui a porté sur les biens immobiliers cités en référence, et édifiés sur un terrain d’assiette identifié au cadastre comme suit :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Section | Numéro | Lieudit | Contenance |
|  |  |  |  |

Certifie, selon les informations et documents à ma disposition, ce qui suit :

## Immeuble de référence

[*Instructions :* *Ne conserver que le paragraphe pertinent et supprimer les autres paragraphes*]

L’immeuble dont dépendent les biens cités en référence est constitué d’un seul bâtiment.

En conséquence, et pour les besoins de la présente attestation, l’ampleur des travaux a été appréciée au regard de ce bâtiment.

[*Ou*]

L’immeuble dont dépendent les biens cités en référence est constitué de plusieurs bâtiments.

Ces bâtiments communiquent entre eux horizontalement et verticalement et disposent des mêmes issues sur la voie publique.

En conséquence, et pour les besoins de la présente attestation, l’ampleur des travaux a été appréciée, au global, en prenant en compte l’ensemble de ces bâtiments.

[*Ou*]

L’immeuble dont dépendent les biens cités en référence est intégré dans un ensemble immobilier.

L’immeuble ne communique pas (que ce soit horizontalement ou verticalement) avec les autres bâtiments composant ledit ensemble immobilier et ne dispose pas des mêmes issues sur la voie publique que ces autres bâtiments.

En conséquence, et pour les besoins de la présente attestation, l’ampleur des travaux a été appréciée, au regard du seul immeuble dont dépendent les biens cités en référence.

## Autorisations d’urbanisme obtenues par [nom de la société]

## Permis de construire n°[numéro] du [date]

Madame la Maire de PARIS a délivré un arrêté de permis de construire le [date] sous le numéro °[numéro] autorisant :

« *XXXX.».*

## Achèvement et conformité des travaux

La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) n’a pas encore été déposée.

[*Ou*]

La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le [date] et indique une date d’achèvement au [date].

## Réception des travaux de restructuration

Le procès-verbal de réception des travaux a été établi le [date].

Le procès-verbal de levée des réserves a été établi le [date].

## Constructions nouvelles : démolition / reconstruction, extensions, surélévations

[*Instructions :* *Ne conserver que le paragraphe pertinent et supprimer l’autre paragraphe*]

Les travaux ont conduit à la production de constructions nouvelles, consistant en [préciser la nature des constructions nouvelles en cause (i.e. démolition / reconstruction, extension(s) ou surélévation(s))].

Les constructions nouvelles en question sont identifiées sur le plan ci-dessous.

[Insertion d’un plan mettant en lumière les constructions nouvelles]

En conséquence, les travaux, pour la partie portant sur ces constructions nouvelles, ont conduit à la production d’un immeuble neuf en application de l’article 257, I-2-2° du Code général des impôts, tel que précisé par les commentaires administratifs publiés au BOFiP sous la référence BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929.

[*Ou*]

Les travaux n’ont pas conduit pas à la production de constructions nouvelles.

## Travaux portant sur l’existant

## Eléments de gros œuvre

Pour les besoins de de ce paragraphe, sont entendus comme éléments de gros œuvre, les éléments suivants :

* les fondations ;
* les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage ;
* la consistance des façades hors ravalement.

La définition fiscale de ces divers éléments, ainsi que les travaux qualifiant sont précisés dans la notice ci-annexée.

[*Instructions : Ne conserver que le paragraphe pertinent et supprimer l’autre paragraphe*]

Les travaux n’ont pas conduit à remettre à l’état neuf, dans une proportion supérieure à 50 %, les éléments suivants :

* les fondations ;
* les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage ;
* la consistance des façades hors ravalement.

[*Et* / *Ou*]

Les travaux ont conduit à remettre à l’état neuf, dans une proportion supérieure à 50 %, les éléments suivants [*ne conserver que les éléments de gros œuvre pertinents et supprimer les autres. Préciser le pourcentage de remise à neuf, sur la base des précisions contenues dans la notice ci-jointe)*] :

* les fondations, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf] % ;
* les éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf] % ;
* la consistance des façades hors ravalement, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf] %.

En conséquence, les travaux, pour la partie portant sur l’immeuble existant, ont conduit à la production d’un immeuble neuf en application de l’article 257, I-2-2° du Code général des impôts, tel que précisé par les commentaires administratifs publiés au BOFiP sous la référence BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929.

## Eléments de second œuvre

[*Instructions :* *Ne conserver que le paragraphe pertinent et supprimer l’autre paragraphe.* *Préciser le pourcentage de remise à neuf, sur la base des précisions contenues dans la notice ci-jointe)]*

L’immeuble comprend, avant et après travaux, des planchers non-porteurs, ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l’ouvrage.

Les travaux ont conduit à remettre à l’état neuf, dans une proportion supérieure aux 2/3, les éléments de second œuvre suivant :

* les huisseries extérieures, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les cloisons intérieures, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les installations sanitaires et de plomberie, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les installations électriques, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* le système de chauffage, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les planchers non porteurs, à hauteur de à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%

La définition fiscale de ces divers éléments, donnée par l’administration fiscale, ainsi que les travaux qualifiant sont précisés dans la notice ci-annexée.

En conséquence, les travaux, pour la partie portant sur l’immeuble existant, ont conduit à la production d’un immeuble neuf en application des articles 257, I-2-2° du Code général des impôts et 245 A de l’annexe II audit code, tels que précisés par les commentaires administratifs publiés au BOFiP sous la référence BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929.

[*Ou, si tous les planchers de l’immeuble contribuent à la résistance ou à la rigidité de l’ouvrage, de sorte que l’immeuble ne contient pas de planchers non porteur*]

L’ensemble des planchers de l’immeuble existant, avant et après travaux, sont des planchers porteurs qui déterminent la résistance ou la rigidité de l’ouvrage.

En conséquence, les travaux, en ce qu’ils portent sur l’immeuble existant, n’ont pas conduit à la production d’un immeuble neuf en application des articles 257, I-2-2° du Code général des impôts et 245 A de l’annexe II audit code, tels que précisés par les commentaires administratifs publiés au BOFiP sous la référence BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929.

Les travaux ont toutefois conduit à remettre à l’état neuf, dans une proportion supérieure aux 2/3, les éléments de second œuvre suivant :

* les huisseries extérieures, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les cloisons intérieures, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les installations sanitaires et de plomberie, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* les installations électriques, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%
* le système de chauffage, à hauteur de [Indiquer le pourcentage remis à neuf]%

La définition fiscale de ces divers éléments, donnée par l’administration fiscale, ainsi que les travaux qualifiant sont précisés dans la notice ci-annexée.

Par ailleurs, les travaux n’ont pas donné lieu à l’application du taux réduit de TVA prévu à l’article 279-0 bis du Code général des impôts.

En conséquence, les travaux, en ce qu’ils portent sur l’immeuble existant, peuvent être regardés comme conduisant à la production d’un immeuble neuf pour les besoins de l’article 1594 F quinquies, A du Code général des impôts, en application de la tolérance administrative prévue au BOFiP sous la référence BOI-ENR-DMTOI-10-40-20160601, ci-après rappelée :

 120 « *Lorsque l'immeuble a fait l'objet de travaux de second œuvre qui n'ont pas donné lieu à l'application du taux réduit de TVA prévu à l'*[*article 279-0 bis du CGI*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000029042617&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20140530&oldAction=rechCodeArticle&fastReqId=519386587&nbResultRech=1) *et que tous les planchers de l'immeuble contribuent à la résistance ou à la solidité de l'ouvrage, il demeure admis que le A de l'article 1594 F quinquies du CGI trouve à s'appliquer, nonobstant l'application éventuelle de l'*[*article 268 du CGI*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000024189151&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20110612&fastPos=1&fastReqId=964641483&oldAction=rechCodeArticle)*, en ne prenant en compte que les cinq autres éléments mentionnés à l'*[*article 245 A de l'annexe II au CGI*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022816539&cidTexte=LEGITEXT000006069569&dateTexte=20100913) *pour déterminer si l'immeuble a été rendu à l'état neuf au regard du d) du 2° du 2 du I de l'*[*article 257 du CGI*](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031219412&cidTexte=LEGITEXT000006069577&dateTexte=20160101&oldAction=rechCodeArticle&fastReqId=1889040634&nbResultRech=1)*.* »

\* \*

\*

Fait à [Lieu], le [date]

[Nom, fonction, signature]

**NOTICE D’UTILISATION DE L’ATTESTATION**

**A ANNEXER A l’ATTESTATION REMPLIE ET SIGNEE**

## Instructions d’ordre général

Les paragraphes apparaissant en rouge, entre crochets, correspondent aux instructions et sont à supprimer lors du remplissage de l’attestation.

Les paragraphes surlignés en jaune correspondent aux parties à compléter.

## Précisions apportées par l’administration fiscale

## Notion d’immeuble de référence pour l’appréciation de l’ampleur des travaux

*Principe* :

Pour l'appréciation de l'ampleur des travaux, et à défaut de circonstances particulières tenant à la configuration des lieux impliquant une appréciation globale de plusieurs bâtiments, un immeuble s'entend d'un **bâtiment considéré isolément** y compris lorsque différents bâtiments rénovés sont situés sur une même parcelle.

*Cas particulier des bâtiments situés sur plusieurs parcelles cadastrales* :

La nature des travaux s'apprécie au regard de l'ensemble de ces bâtiments réputés ne former qu’un seul immeuble dès lors qu'ils (i) communiquent entre eux horizontalement et verticalement et (ii) disposent des mêmes issues sur la voie publique.

*Eléments sans incidence sur la détermination de l’immeuble de référence* :

* Pluralité d’occupants ;
* Modification de l'affectation de certaines parties de l'immeuble ;
* Affectation de l'immeuble à plusieurs usages ;
* Division physique ou juridique de l’immeuble qui constituait jusqu'alors une entité unique.

Attention : si les biens immobiliers sont situés dans plusieurs bâtiments qui ne communiquent pas entre eux horizontalement ou verticalement, l’ampleur des travaux doit être appréciée bâtiment par bâtiment et une attestation doit être émise, le cas échéant, pour chaque bâtiment considéré isolément.

## Précisions sur les éléments de gros œuvres

## Notion de fondations

Il s'agit des éléments qui composent le socle et l'assise stable d'une construction en répartissant sa charge sur le sol (fondations superficielles ou profondes telles que semelles, longrines, radiers, puits, pieux).

*Travaux à prendre en compte* :

Sont concernés les travaux consistant à réparer, remplacer, renforcer et consolider les éléments de fondations existants. Tel est notamment le cas des travaux de reprise et stabilisation par pose de micropieux ou de renforcement des fondations par injection à haute pression d'un coulis de ciment.

## Notion d’éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l’ouvrage

Il s'agit des éléments sans lesquels ces caractéristiques de solidité ne sont plus assurées, tels que les experts et tribunaux peuvent les apprécier en cas d'accident :

* Eléments verticaux : murs porteurs intérieurs (murs de refends) ou extérieurs (murs-pignons), piliers, colonnes et poteaux quand ils sont porteurs ;
* Eléments horizontaux : planchers en béton (dalles), planchers en bois (poutres et solives), toits-terrasses (à pente nulle ou faible) quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble. Le plancher s'entend de l'ouvrage qui constitue une plate-forme horizontale entre deux niveaux ;
* Eléments obliques assurant le contreventement : contreforts éventuels ;
* Eléments de charpente quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble.

*Travaux à prendre en compte* :

Les travaux de toute nature (percement d'une ouverture nouvelle ou suppression d'une ouverture ancienne qui affectent des murs porteurs, démolition de surfaces de planchers porteurs en vue de la création de circulations verticales, etc.) qui affectent un élément déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage sont à prendre en considération pour l'appréciation de ce critère.

*Travaux à ne pas prendre en compte* :

Les travaux qui ont pour objet le simple revêtement de planchers porteurs, précédés le cas échéant d'un simple ragréage exclusivement destiné à garantir la planéité du revêtement ainsi que l'isolation thermique et/ou phonique (exemple : moquettes, carrelages, parquets, linoléum, mosaïques, marbrerie, etc.), ou les travaux de simple réfection des éléments de couverture n'ont pas la nature de travaux qui affectent un élément déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage.

## Notion de consistance des façades hors ravalement

Il s'agit des éléments verticaux externes participant à la mise hors d'eau de l'immeuble (murs, murs-rideaux, murs-panneaux, etc.) qui n'assurent qu'un rôle d'habillage de l'immeuble sans déterminer la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (panneaux de parement en bois, métal ou autre).

*Travaux à prendre en compte* :

Ne sont visés que les travaux qui affectent la consistance de la façade (pose et dépose de façades).

*Travaux à ne pas prendre en compte* :

Ne sont pas visés les travaux de nettoyage ou de ravalement de la façade quel que soit le procédé, des travaux d'étanchéité, ou d'imperméabilisation (pose d'enduit/crépi ou peinture).

## Précisions sur les éléments de second œuvre

## Notion d’huisseries extérieures

Eléments (dormants et ouvrants) assurant la mise hors d'air du bâtiment tels que portes, fenêtres, portes-fenêtres, vitrages, baies vitrées, velux et verrières, portes de garage et le cas échéant les systèmes de fermetures équipant ces éléments.

## Notion de cloisons intérieures

Cloisons distributives, fixes ou amovibles, sous forme d'éléments à maçonner ou de plaques à monter quelle qu'en soit la nature (briques, parpaings, plaques sur ossature, carreaux, panneaux, etc.) et la composition (béton, plâtre, bois, tôle, PVC, aggloméré, etc.).

## Notion d’installations sanitaires et de plomberie

*Eléments inclus* : équipements sanitaires (baignoires, bacs à douche, cabines de douche, lavabos, éviers, bidets, chasses d'eau), robinetterie, canalisations d'eau et/ou de gaz intérieures, équipements de production d'eau chaude.

*Eléments exclus* : éléments de raccordement aux réseaux public ou d'assainissement non collectifs, les installations de captage d'eau et systèmes de récupération et de traitement des eaux pluviales lorsqu'ils sont raccordés à l'habitation.

## Notion d’installations électriques

*Eléments inclus* : toutes les composantes du circuit électrique ainsi que les équipements de production d'énergie électrique dont les installations photovoltaïques

*Eléments exclus* : les éléments de raccordement au réseau électrique.

## Notion de système de chauffage

*Eléments inclus* : éléments intégrés à l'immeuble permettant de produire (par exemple : chaudières, convecteurs électriques, inserts, foyers fermés, poêles, capteurs solaires), transporter, diffuser, ou réguler la chaleur (tels que les tuyaux, gaines et radiateurs).

*Eléments exclus* : éléments de raccordement aux réseaux de chaleur et les matériels de chauffage mobile.

## Notion de planchers non porteurs

*Eléments inclus* : planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (**plate-forme horizontale entre deux niveaux** non constitutive de la structure porteuse du bâtiment).

*Eléments exclus* : travaux de revêtement de ces planchers (pose de moquettes, carrelages, parquets, linoléum, mosaïques, marbrerie).

## Appréciation des seuils

Pour l’appréciation de l’ampleur des travaux, il convient de se placer à l’issue des travaux et d’opérer le rapport suivant :

Eléments neufs / (éléments neufs + éléments conservés)

On entend par remise à neuf : remplacement, reprise en sous-œuvre ou construction nouvelle.

De manière générale, ce rapport est apprécié selon un critère physique objectif approprié et adapté au lot affecté par les travaux, tel que la surface, le linéaire, le volume, ou la valeur.

La seule obligation est de pouvoir justifier la pertinence de la méthode retenue.

Dans la situation où les travaux (i) conduisent à une addition de construction et (ii) portent également sur l’existant, il convient de considérer ces derniers travaux isolément afin de déterminer s'ils concourent à eux seuls à la production d'un immeuble neuf.