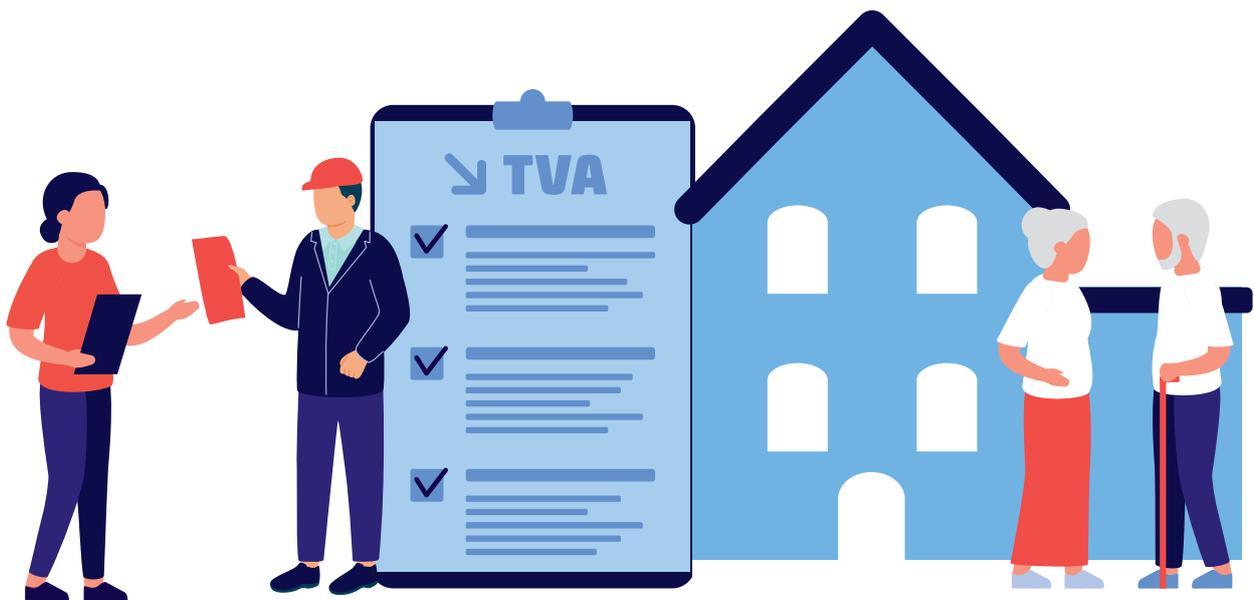


BÉNÉFICIER DE LA TVA À TAUX RÉDUIT

POUR LES PROJETS

IMMOBILIERS EN EHPAD



Sommaire

Mon Ehpad est-il éligible à la TVA à 5,5 % ?	p. 3
Comment procéder à la demande de TVA à 5,5 % ?	p. 4
Comment récupérer la différence de TVA ?	p. 6
Focus sur les textes de loi	p. 7

L'essentiel

- ✦ Les projets immobiliers des Ehpad sont soutenus par une fiscalité avantageuse : l'application d'un taux réduit de TVA à 5,5 % pour les « livraisons à soi-même de locaux ».
- ✦ Les travaux sont payés en appliquant une TVA à 20 %. Le remboursement de la différence est obtenu auprès de l'administration fiscale tous les mois ou tous les trimestres.
- ✦ Ce dispositif est réservé aux Ehpad respectant des conditions d'éligibilité et ayant conclu une convention avec le préfet avant le démarrage des travaux.

NOTE DE L'ANAP

- 📄 La procédure décrite dans ce document est présentée à titre indicatif et ne reflète aucunement la position de l'administration compétente. Il relève de la responsabilité de l'établissement de s'assurer, auprès de l'administration fiscale, de la procédure applicable. En aucune manière la responsabilité de l'Anap et de la CNSA ne pourra être recherchée en raison d'un préjudice quelconque qui pourrait naître de l'utilisation de ce document.

La réutilisation des productions de l'Anap est autorisée, sous réserve que les informations qu'elles contiennent ne soient pas altérées, que leur sens ne soit pas dénaturé et que leurs sources et date de dernière mise à jour soient mentionnées. Toute réutilisation à des fins commerciales doit faire l'objet d'un échange préalable avec l'Anap.



MON EHPAD EST-IL ÉLIGIBLE À LA TVA À 5,5 % ?

POUR CELA, MON ÉTABLISSEMENT DOIT :

- 🚩 Agir sans but lucratif et avoir une gestion désintéressée.
- 🚩 Réaliser une opération de livraison à soi-même de locaux.
- 🚩 Destiner ou mettre à disposition de l'Ehpad les locaux concernés.
- 🚩 Assurer un hébergement temporaire ou permanent (ce qui exclut les établissements proposant seulement un accueil de jour).
- 🚩 Remplir les critères d'éligibilité d'un prêt réglementé, sans qu'il soit nécessaire de l'avoir sollicité ou obtenu :
 - Les locaux ne doivent faire l'objet d'aucun des usages ou changements d'affectation prohibés par [l'article D. 331-4](#) du Code de la construction et de l'habitation (CCH) (transformation en locaux commerciaux ou professionnels, obligation de reconstruction dans les quatre ans en cas de destruction...) pendant 15 ans ;
 - Les locaux doivent présenter un niveau minimum de qualité et respecter des normes minimales d'habitabilité fixés par [arrêté ministériel \(article D. 331-8 CCH\)](#) ;
 - Les locaux doivent être destinés à être occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, est au plus égal à un montant déterminé par [arrêté ministériel \(article D. 331-12 CCH\)](#).

CE QUE DIT LA LOI

La livraison de locaux à soi-même

« La livraison à soi-même est l'opération par laquelle une personne obtient, avec ou sans le concours de tiers, un bien meuble ou immeuble ou une prestation de services à partir de biens, d'éléments ou de moyens lui appartenant.

La livraison à soi-même d'un immeuble affecté aux besoins de l'assujetti peut résulter d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur un immeuble existant qui ont consisté en une surélévation ou qui l'ont rendu à l'état neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts. » Doctrine fiscale BOI-TVA-IMM-10-20-20.



COMMENT PROCÉDER À LA DEMANDE DE TVA À 5,5 % ?

Une convention formalisant l'engagement du propriétaire ou du gestionnaire à héberger des personnes selon les critères exigés doit être signée avec le préfet de département.

LES PIÈCES À FOURNIR POUR LA CONVENTION

- Une fiche descriptive de l'opération (ou programme de construction) mentionnant :
 - l'identification de l'opération,
 - ses caractéristiques techniques (descriptif de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, caractéristiques techniques et surfaciques des espaces privatifs, professionnels et collectifs),
 - le nombre et les types de logements ;
- Un tableau des surfaces habitables et annexes, par logement, permettant de déterminer la surface utile de l'opération ;
- Le prix de revient prévisionnel hors taxes, décomposé selon les postes prévus par l'arrêté visé à l'article [D. 331-9 du CCH](#) ;
- Le plan de financement prévisionnel et les caractéristiques des prêts (durée, préfinancement, différé d'amortissement) ;
- L'équilibre financier prévisionnel comprenant les hypothèses économiques prises en compte ;
- L'échéancier prévisionnel ;
- La justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble (promesse ou acte de vente, délibération de la collectivité mettant à disposition le bien, contrat de réservation, bail ou promesse de bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction, acte sous seing privé) ;
- Le projet de convention APL (aide personnalisée au logement) accompagné de ses annexes pour les opérations éligibles au PLS (prêt locatif social) ;
- L'autorisation de la structure au titre du Code de l'action sociale et des familles.

Pourront également être demandés les documents justifiant de l'identité des acteurs et des décisions prises (délibération du conseil d'administration validant le projet, statuts du maître d'ouvrage, etc.).

 [Voir la liste complète des pièces à fournir en annexe II de l'arrêté du 5 mai 2017](#)

À QUI S' ADRESSER POUR ÉTABLIR LA CONVENTION ?

La convention doit être signée par le préfet. Il peut confier l'instruction initiale du dossier à l'ARS ou au conseil départemental. Ces administrations lui transmettront ensuite les éléments du dossier (pièces du dossier, avis de l'autorité sur l'éligibilité du demandeur) en vue de son instruction finale par les services préfectoraux.

LES DÉLAIS

La doctrine fiscale prévoit que la convention soit signée au plus tard le jour de la vente ou avant le début des travaux. Il faut donc anticiper les délais de conclusion (de trois à six mois), car ils impacteront la date de démarrage des travaux.

MODÈLE ET CONTACTS

 [Télécharger un modèle de convention](#)

 [Annuaire des ARS](#)

 [Annuaire des conseils départementaux](#)

 [Annuaire des DDFIP](#)



COMMENT RÉCUPÉRER LA DIFFÉRENCE DE TVA ?

La TVA à taux réduit ne s'applique pas immédiatement : les prestations de services et travaux en lien avec l'opération immobilière sont facturées à l'Ehpad en appliquant une TVA à taux plein. Pour récupérer la différence entre le taux réduit applicable et le taux plein facturé, l'Ehpad doit effectuer des démarches déclaratives auprès du service des impôts.

La récupération de la TVA peut être réalisée tous les mois ou tous les trimestres en déposant auprès des services des impôts :

AU COMMENCEMENT DES TRAVAUX :

- Une déclaration d'existence dans les 15 jours du commencement des travaux.

PENDANT LES TRAVAUX :

- Une déclaration TVA 3310-CA 3 mensuelle ou une déclaration 3517-S-SD trimestrielle tout au long de l'opération.
- Parallèlement, des déclarations mensuelles ou trimestrielles de demande de remboursement de TVA sur le formulaire 3519-SD.

! Le remboursement demandé sur le formulaire 3519-SD doit être le même que celui à déclarer en ligne 26 de la déclaration TVA 3310-CA3.

À L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX :

- Une déclaration spéciale n° 940-SD dans le mois qui suit la fin des travaux.
- Une déclaration de TVA 3310-CA3 de livraison à soi-même faisant référence à la déclaration n° 940-SD dans le cadre correspondant au moment de la liquidation de la taxe.
- Une demande de remboursement final sur le formulaire 3519-SD.

CE QUE DIT LA DOCTRINE FISCALE

La liquidation de la TVA

Une fois que la déclaration d'achèvement des travaux a été effectuée, il faut liquider la TVA, donc déterminer le montant final de la TVA due. Cette liquidation doit être réalisée dans un délai contraint, qui court jusqu'au 31 décembre de la deuxième année suivant le jour de la déclaration. Si vous ne pouvez pas respecter ce délai, il faut impérativement faire une demande, écrite et motivée, auprès du DDFIP ou de la DRFIP, pour le prolonger.



FOCUS SUR LES TEXTES DE LOI

ARTICLES ET INSTRUCTIONS

- [Article 257 I 3 2° du CGI](#) pour identifier les opérations imposables
- [Article 278 sexiès IV du CGI](#) qui fixe les différents taux applicables
- [Articles D. 331-1 et suivants CCH](#) listant les critères d'éligibilité aux prêts réglementés
- [Instruction DGCS/5B AJ n° 2010-355 du 24 septembre 2010](#) relative à la mise en œuvre du taux réduit de TVA à 5,5 % pour certaines activités d'ESMS et décrivant les modalités de conventionnement avec le préfet

DOCTRINES FISCALES

- **Doctrine fiscale de référence** [BOI-TVA-IMM-20-10-30 du 1er juillet 2015](#)
- **Doctrine fiscale** [BOI-TVA-IM M-10-20-30](#) pour identifier les déclarations fiscales à effectuer
- **Doctrine fiscale** [BOI-TVA-IMM-10-20-20](#) précisant les notions de fait générateur et d'exigibilité de la TVA

FORMULAIRES DE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE TVA

- [Déclaration de TVA 3310-CA 3](#) mensuelle
- [Déclaration de TVA 3517-S-SD](#) trimestrielle
- [Déclaration 3519-SD](#) de demande de remboursement de crédits de taxes
- [Déclaration spéciale n° 940-SD](#) d'achèvement d'un immeuble

Envoyé en préfecture le 27/02/2025

Reçu en préfecture le 27/02/2025

Publié le

ID : 085-200065795-20250225-D24022025_03A-DE



l'anap | agence nationale de
la performance sanitaire
et médico-sociale

L'Agence nationale de la performance sanitaire et médico-sociale est une agence publique de conseil et d'expertise qui agit avec et pour les professionnels des établissements sanitaires et médico-sociaux. Depuis 2009, elle a pour mission de soutenir, d'outiller et d'accompagner les établissements dans l'amélioration de leur performance sous toutes ses dimensions. Pour la mener à bien, l'Anap propose une offre d'accompagnement globale - diffusion de contenus opérationnels, organisation et animation de la mise en réseau et intervention sur le terrain.

Pour plus d'informations www.anap.fr

Anap
23, avenue d'Italie
75013 Paris
Tél. : 01.57.27.12.00

Retrouvez-nous sur



anap.fr