



1 Taux réduit de TVA : travaux augmentant la surface de plancher de la construction

L'administration vient de préciser la notion de surface de plancher de la construction, qui se substitue aux notions de SHON et de SHOB, pour l'application du taux réduit de 7 % propre aux travaux dans les logements affectés à l'habitation et achevés depuis plus de deux ans.

BO 3 C-4-12 du 15 mai 2012, instruction du 4 mai

- ✓ Les notions de SHON et de SHOB mentionnées dans la doctrine administrative sont remplacées par la notion unique de surface de plancher de la construction. / 1-3
- ✓ La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de certaines surfaces. / 1-3
- ✓ Est éligible au taux réduit l'installation d'une surface de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre. / 1-4
- ✓ La construction d'une terrasse est soumise au taux normal. / 1-4
- ✓ La construction d'une véranda sur une terrasse achevée depuis plus de deux ans ne bénéficie du taux réduit que si la surface de plancher de la construction des locaux existants n'est pas augmentée de plus de 10 %. / 1-4
- ✓ Cette notion de surface de plancher de la construction est prise en compte pour les prestations réalisées à compter du 15 mai 2012. / 1-1



Entrée en vigueur de la notion de surface de plancher de la construction

1-1 Les modifications mentionnées ci-dessous s'appliquent aux prestations de services dont le fait générateur, c'est-à-dire l'exécution complète du service (CGI art. 269-1-a), intervient à compter de la publication de la présente instruction, c'est-à-dire à compter du 15 mai 2012.

Cela étant, l'appréciation du bénéfice du taux réduit de la TVA (CGI art. 279-0 bis) demeure réalisée au regard des notions de SHON et de SHOB lorsque les travaux ont fait l'objet d'un devis daté et signé par les deux parties avant la date de publication de la présente instruction et d'un acompte versé à l'entreprise prestataire avant cette même date.

Conditions d'application du taux réduit de 7 % aux travaux dans les logements

1-2 La TVA est perçue au taux réduit de 7 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans, à l'exception de la part correspondant à la fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ou à l'acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs, de l'installation sanitaire ou de système de climatisation dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé du budget (CGI art. 279-0 bis). Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, réalisés sur une période de deux ans au plus :

- qui concourent à la production d'un immeuble neuf (CGI art. 257-I-2-2°) ;
- à l'issue desquels la surface de plancher majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 %.

Il est précisé que la référence aux surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles, bien que figurant dans la loi, est sans objet dès lors que le d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme n'existe plus.

→ À NOTER

La notion de surface de plancher ressort d'une rédaction en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012. Auparavant, le taux réduit de la TVA ne s'appliquait pas aux travaux à l'issue desquels la SHON des locaux existants, majorée, le cas échéant, des surfaces des bâtiments d'exploitations agricoles, est augmentée de plus de 10 %. Cette notion de surface de plancher de la construction est issue de l'ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011 qui a redéfini les surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Notion de surface de plancher de la construction

1-3 La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (c. urb. art. R* 112-2) :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Incidence de la notion de surface de plancher de la construction sur l'application du taux réduit

1-4 La substitution aux notions de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) et de surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de la notion unique de surface de plancher de la construction modifie le périmètre d'application du taux réduit de 7 % de la TVA dans les seules situations suivantes :

- a) L'installation d'une surface de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre (notamment les mezzanines) est soumise au taux réduit de 7 % quelle que soit sa surface sous réserve que les travaux portent sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans et pour autant que les autres conditions d'application du taux réduit sont réunies ;
- b) La construction d'une terrasse et de tout autre espace non clos et non couvert est soumise au taux normal de la TVA ;
- c) La construction d'une véranda sur une terrasse achevée depuis plus de deux ans, pour autant que les autres conditions d'application du taux réduit soient réunies, n'est éligible au bénéfice du taux réduit que si la surface de plancher de la construction des locaux existants n'est pas augmentée de plus de 10 % et que la nouvelle surface de plancher n'excède pas 9 m².

Les conditions d'application du taux réduit de la TVA aux travaux de construction d'une véranda sont donc désormais harmonisées. Ainsi, les travaux de construction de vérandas sans terrasse préexistante, sur une terrasse achevée depuis moins de deux ans ou sur une terrasse achevée depuis plus de deux ans ne sont éligibles au bénéfice du taux réduit de 7 % que si la surface de plancher de la construction des locaux existants n'est pas augmentée de plus de 10 % et que la nouvelle surface de plancher n'excède pas 9 m², toutes autres conditions remplies par ailleurs.

INCLUS DANS VOTRE ABONNEMENT

La version Internet mobile pour s'adapter à votre besoin de mobilité

- > **Suivre l'actualité en temps réel** avec les dépêches et votre revue d'actualité en avant-première.
- > **Vérifier un chiffre ou un indice à tout moment**
- > **Consulter l'agenda de vos obligations** à jour en permanence

