

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

INSTRUCTION DU 4 MAI 2012

**3 C-4-12**

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA) - TAUX - TRAVAUX AUGMENTANT LA SURFACE DE PLANCHER -  
REMPACEMENT DES NOTIONS DE SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON) ET DE SURFACE DE  
PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) PAR CELLE DE SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION.

(C.G.I., art. 279-0 bis)

NOR : ECE L 12 30015 J

**Bureau D 2**

**PRESENTATION**

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme a remplacé les notions de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) et de surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) par la notion unique de surface de plancher de la construction.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions.

•

## INTRODUCTION

1. L'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) prévoit que 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.

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 au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI;
- à l'issue desquels la surface de plancher<sup>1</sup> 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'exploitation 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.

### **Section 1 : Modifications résultant de la substitution de la notion unique de surface de plancher de la construction à celles de SHON et SHOB**

2. Afin de tenir compte des modifications apportées au code de l'urbanisme par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, les notions de SHON et de SHOB mentionnées dans les BOI 3 C-7-06 du 8 décembre 2006 (notamment son annexe VI), 8 A-1-08 du 24 juillet 2008 et le BOI 7 C-2-11 du 27 avril 2011, ainsi que dans les rescrits 2007/35 (TCA) et 2007/36 (TCA) du 9 octobre 2007 sont remplacées par la notion unique de surface de plancher de la construction définie au 3.

3. Au sens de l'article R\*112-2 du code de l'urbanisme, 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 :

- 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.

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 :

---

<sup>1</sup> Rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> 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 mentionnées au d de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, est augmentée de plus de 10 %.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, toutes autres conditions remplies par ailleurs.

## Section 2 : Entrée en vigueur

5. Les modifications 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.

6. Cela étant, il est admis que l'appréciation du bénéfice du taux réduit de la TVA<sup>2</sup> prévu à l'article 279-0 bis du CGI 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.

BOI lié : 3 C-7-06 § 178 à 181 ainsi que l'annexe VI, point 1 concernant les Balcons, loggias, terrasses, vérandas, cours d'immeubles et emplacements de parking non couverts.

Suppression du mot terrasse dans l'annexe précitée.

La Directrice de la législation fiscale

Véronique BIED-CHARRETON

---

<sup>2</sup> Sur les modalités de passage du taux réduit de la TVA de 5,5 % à 7 % cf. BOI 3 C-1-12 du 10 février 2012.