

INSTAURATION DE LA NOTION DE « SURFACE DE PLANCHER » ET INCIDENCE SUR LA TVA APPLICABLE

Conformément aux objectifs d'unification et de simplification du droit de l'urbanisme fixés dans la loi Grenelle II (art. 25), les notions de SHON (surface Hors Œuvre Nette) et de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) ont disparu, depuis le 1^{er} mars 2012 au bénéfice d'une unique « surface de plancher » (ordonnance n°2011-1539 et décret du 29/09/2011, n°2011-2054) (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-surface-de-plancher,25290.html>).

Ces notions (surface de plancher remplaçant la SHON et la SHOB) sont notamment utile pour le calcul des droits à construire attachés à un terrain.

Une instruction de la Direction Générale des finances publiques du 4 mai 2012 est venue préciser l'impact de cette nouvelle notion sur l'application de la TVA à taux réduit de 7%. Il est ainsi mentionné, au point 4 que :

*« 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 9m².*

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 ».

Cette modification du périmètre d'application de la TVA à taux réduit pour les travaux s'applique depuis le 15 mai 2012 (date de publication de l'instruction), mais pour les travaux dont les devis ont été signés avant la publication et pour lesquels un acompte a déjà été versé à l'entreprise, il s'agira de conserver le taux de TVA applicable avant l'entrée en vigueur de l'instruction du 4 mai 2012.