

- 3. Taxes sur le chiffre d'affaires
  - 3 C. Taux
    - 3 C 2. Taux réduit
      - 3 C 22 prestations de service imposables au taux réduit

## Taux de TVA applicable aux travaux dans les logements de plus de deux ans. Augmentation de la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON).

### Question :

Vous trouverez ci-joint diverses réponses aux questions posées à propos du taux de TVA applicable aux travaux dans les logements de plus de deux ans.

### Réponse :

#### Remarque liminaire :

Dans les réponses suivantes, le taux réduit s'applique pour autant que les autres conditions d'application de ce taux sont, par ailleurs, remplies.

#### QUESTION : AMENAGEMENT DE GRANGES.

Comment apprécier l'augmentation de surface en cas d'aménagement de granges ? **REPONSE :**

L'article 279-0 bis du code général des impôts (CGI) prévoit que le taux réduit n'est pas applicable aux travaux à l'issue desquels la SHON des locaux existants, majorée des surfaces des bâtiments agricoles, est augmentée de plus de 10%.

Cette rédaction emporte deux conséquences :

- d'une part, la surface des bâtiments agricoles, quelle que soit la qualité du preneur des travaux (exploitant agricole ou non) est réputée constituer de la SHON avant les travaux ;
- d'autre part, l'augmentation de la SHON est appréciée à la fin des travaux et par rapport à la situation de départ, donc sans examiner la situation au cours des travaux.

**Exemples** : Une ancienne grange de plain-pied, d'une surface de 80 m<sup>2</sup>, est transformée en habitation.

Le gros oeuvre et le second oeuvre ne sont pas affectés dans une proportion telle que les travaux concourent à la production d'un immeuble neuf.

**1er cas** : aménagement du rez-de-chaussée (RDC).

Analyse : la surface de départ est de 80 m<sup>2</sup> (SHON majorée des surfaces des bâtiments agricoles) ; après travaux, la surface à prendre en considération est identique.

L'augmentation de la surface à prendre en considération est donc nulle.

→ Application du taux réduit aux travaux réalisés.

**2ème cas** : aménagement du RDC pour partie à usage de garage (40 m<sup>2</sup>) et pour partie à usage d'habitation (40 m<sup>2</sup>) + création d'un étage affecté à l'habitation.

Analyse : la surface de départ est de 80 m<sup>2</sup> (idem analyse précédente) ; après travaux, la surface à prendre en considération est de 120 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> au RDC + 80 m<sup>2</sup> au 1er étage), la partie du RDC affectée au stationnement de véhicules n'étant pas constitutive de SHON.

L'augmentation de la surface à prendre en considération est donc de 50%.

→ Application du taux normal à l'ensemble des travaux réalisés, sur une période de deux ans (cf. n° 180, 2ème alinéa, 1ère phrase, du BOI [3 C-7-06](#)).

**3ème cas** : aménagement du RDC en habitation + création d'un étage d'une même surface, affecté à

l'habitation.

Analyse : la surface de départ est de 80 m<sup>2</sup> (idem analyse précédente) ; après travaux la surface à prendre en considération est de 160 m<sup>2</sup> (RDC + 1er étage).

L'augmentation de la surface à prendre en considération est donc de 100 %.

→ Application du taux normal à l'ensemble des travaux réalisés dans le volume, sur une période de deux ans (cf. n° 180, 2ème alinéa, 1ère phrase, du BOI [3 C-7-06](#)).

#### **QUESTION : AMENAGEMENT DE COMBLES.**

Comment apprécier l'augmentation de surface en cas d'aménagement de combles ?

#### **REPONSE :**

Lorsque les combles constituent un volume déjà isolé, leur surface est réputée constituer de la SHON.

Tel est le cas quand le plafond du niveau inférieur sépare les combles de ce niveau.

**Exemple :** Une maison de 100 m<sup>2</sup> comporte des combles non aménagés de 20 m<sup>2</sup> dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m et déjà délimités au sol par le plafond du niveau inférieur. Bien que la SHON de l'habitation soit de 100 m<sup>2</sup>, la surface à prendre en considération est de 120 m<sup>2</sup> puisque sont réputés

aménageables les volumes existants déjà isolés. Ce chiffre servira donc de référence pour apprécier s'il y a une augmentation de plus de 10% en cas de création de nouvelle surface. Dans cet exemple, les travaux d'aménagement de combles bénéficient du taux réduit car ils ne modifient pas la surface de ces derniers.

En revanche, lorsqu'il y a surélévation de la toiture, le taux normal s'applique (BOI C-7-06 n° 180). Il en est de même si les travaux d'aménagement ont pour effet de créer un local dans le cas de combles ne formant pas précédemment un volume isolé (par exemple dans le cas d'une pièce ayant une grande hauteur sous plafond).

#### **QUESTION : MEZZANINE.**

La création d'une mezzanine est-elle une transformation à prendre en compte au titre de l'augmentation de la SHON ?

#### **REPONSE :**

Les travaux d'installation d'une mezzanine à l'issue desquels la SHON des locaux existants est augmentée de plus de 10 % relèvent du taux normal (BOI 3 C-7-06, n° [178](#)).

#### **Exemples :**

- installation d'une mezzanine de 10 m<sup>2</sup> dans une maison de 120 m<sup>2</sup>. L'augmentation de surface est de 8,3 %. Les travaux relèvent du taux réduit ;

- installation d'une mezzanine de 20 m<sup>2</sup> dans une maison de 120 m<sup>2</sup>. L'augmentation de surface est de 16,7 %. Les travaux relèvent du taux normal.

#### **QUESTION : TERRASSE.**

Quel est le taux applicable aux travaux de création et d'extension d'une terrasse ainsi qu'aux travaux de fermeture d'une terrasse ?

#### **REPONSE :**

La création ou l'extension d'une terrasse non couverte de plain-pied avec le rez-de-chaussée relève du taux réduit lorsque la surface créée n'excède pas 9 m<sup>2</sup>. Au delà, le taux normal s'applique sur l'ensemble de la surface nouvelle (BOI 3 C-7-06, n°s [120](#) et [180](#)).

Les travaux de fermeture d'une terrasse (installation d'une véranda) relèvent du taux réduit lorsque la SHON est augmentée de moins de 10 % (BOI 3 C-7-06, n°s [120](#), [178](#) et [179](#)).

**Voir aussi :** [RES N° 2007/13](#), [RES N° 2007/21](#), [RES N° 2007/34](#), [RES N° 2007/36](#) et [RES N° 2007/37](#)