



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Les taux de la TVA dans la construction

Marleen Porré

Manager département fiscal



Les taux de TVA

Taux de TVA

21 %	12 %	6 %
<ul style="list-style-type: none">● Construction de nouvelles habitations	<ul style="list-style-type: none">● Construction de logements sociaux par des communes, CPAS...● Construction de logements dans le cadre de la location sociale	<ul style="list-style-type: none">● Construction de logements sociaux par des sociétés de logements● Travaux de rénovation● Démolition-reconstruction



6 % pour la rénovation

Rénovation à 6 % : conditions

- 6 % pour les travaux de rénovation tant que les conditions suivantes sont respectées :
 - les travaux doivent avoir pour objet la transformation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, la réparation ou l'entretien, à l'exclusion du nettoyage, de tout ou partie d'un logement privé
 - le logement doit, après la réalisation des travaux, être utilisé de manière exclusive ou prédominante comme logement privé
 - la première occupation remonte à au moins dix ans
 - les travaux doivent être réalisés et facturés à un consommateur final par un entrepreneur enregistré
 - notification obligatoire sur la facture

Rénovation à 6 % : type de travaux

● Travaux immobiliers :

- Rénovation, parachèvement, aménagement, réparation, démolition...
- Comprend le travail des entreprises de terrassement, des maçons, des plafonneurs, des menuisiers, des couvreurs, des plombiers, des électriciens, des peintres...
- Les livraisons/ventes ne constituent pas des travaux immobiliers :
 - *Soit travail/placement uniquement*
 - *Soit la livraison avec placement des matériaux de manière à les rendre inamovibles*

Rénovation à 6 % : type de travaux

- Opérations assimilées à des travaux immobiliers :
 - Chauffage central et air conditionné :
 - Radiateurs, brûleurs, régulateurs, tuyaux...
 - Système dans lequel la chaleur/le froid est distribué dans différents locaux par plusieurs appareils connectés à une source de chaleur
 - Gaz, électricité, énergie solaire...
 - Exclusion : appareil de chauffage individuel

Rénovation à 6 % : type de travaux

- Installation sanitaire

- Tuyaux et appareils liés à une canalisation d'eau ou un égout
- Robinets, toilettes, baignoires, éviers, lavabos...

- Installation électrique

- Tuyaux, interrupteurs...
- Exclusions : dispositifs d'éclairage et lampes, sauf lorsqu'ils sont incorporés au mur ou au plafond (spots)

Rénovation à 6 % : type de travaux

- Opérations assimilées à des travaux immobiliers :
 - Installation de sonnette électrique, appareils d'alarme et d'incendie liés au logement ;
 - Armoires, éviers, hottes à vapeur :
 - Meubles de cuisine avec évier intégré, meubles de rangement dans la cuisine et la salle de bains, hotte aspirante
 - Exclusions :
réfrigérateur, cuisinière, lave-vaisselle, four, lave-linge et sèche-linge
meubles dans des espaces autres que la cuisine et la salle de bains

Rénovation à 6 % : type de travaux

- Volets et stores à l'extérieur de la maison
- Revêtements muraux et revêtements de sol
 - Papiers peints et peintures, sols, parquets, linoléum... collés ou posés sur place coupés sur mesure selon les dimensions de la surface à recouvrir

Rénovation à 6%

- Extension : la surface de l'ancienne partie doit rester supérieure à la moitié de la surface totale après la rénovation
- Maintien des anciens murs porteurs
- Pas pour la reconstruction après démolition ou la construction d'un appartement supplémentaire
- Calcul 10 ans :
 - Il ne faut pas tenir compte de la date exacte de la première occupation, mais de l'année civile complète au cours de laquelle le bien a été occupé pour la première fois
 - Exemple
 - Première occupation : décembre 2013
 - Facture avec 6 % possible à partir de janvier 2023

Rénovation à 6 %

- Travaux de démolition
- Logement privé après le travail
- Utilisation mixte
 - Surtout à usage privé
 - Usage privé auxiliaire
- Logements loués et garages
- Consommateur final : propriétaire ou locataire

Rénovation à 6 % : notification sur la facture

- L'attestation est supprimée et remplacée par une notification sur la facture
- L'entreprise peut appliquer immédiatement les 6 % à condition qu'il s'agisse de « travaux » éligibles au taux réduit
- La déclaration sert à attirer l'attention du client sur la nécessité de respecter les conditions pour le taux à 6 %

Mention sur la facture travaux de rénovation : 6 %

● Rénovation aux logements privés de plus de 10 ans

« Taux de TVA : En l'absence de contestation par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture, le client est présumé reconnaître que (1) les travaux sont effectués à un bâtiment d'habitation dont la première occupation a eu lieu au cours d'une année civile qui précède d'au moins dix ans la date de la première facture relative à ces travaux, (2) qu'après l'exécution de ces travaux, l'habitation est utilisée, soit exclusivement soit à titre principal comme logement privé et (3) que ces travaux sont fournis et facturés à un consommateur final. Si au moins une de ces conditions n'est pas remplie, le taux normal de TVA de 21 p.c. sera applicable et le client endossera, par rapport à ces conditions, la responsabilité quant au paiement de la taxe, des intérêts et des amendes dus ».

Exemples de travaux de rénovation pour lesquels le taux de TVA est de 6 ou 21 %

Travaux	6 %	21 %
Abri de jardin		X
Aménagement de jardins		X
Appareil de chauffage (du système central)	X	
Appareils électroménagers		X
Armoires de cuisine (fixées)	X	
Armoires de salle de bain (fixées)	X	
Balcon	X	
Câbles	X	
Canalisations	X	
Chauffage central	X	
Chemin de jardin		X
Cheminée (ramonage)	X	
Climatisation (système intégré)	X	
Clôtures		X
Dispositif de chauffage (mobile)		X
Douche	X	

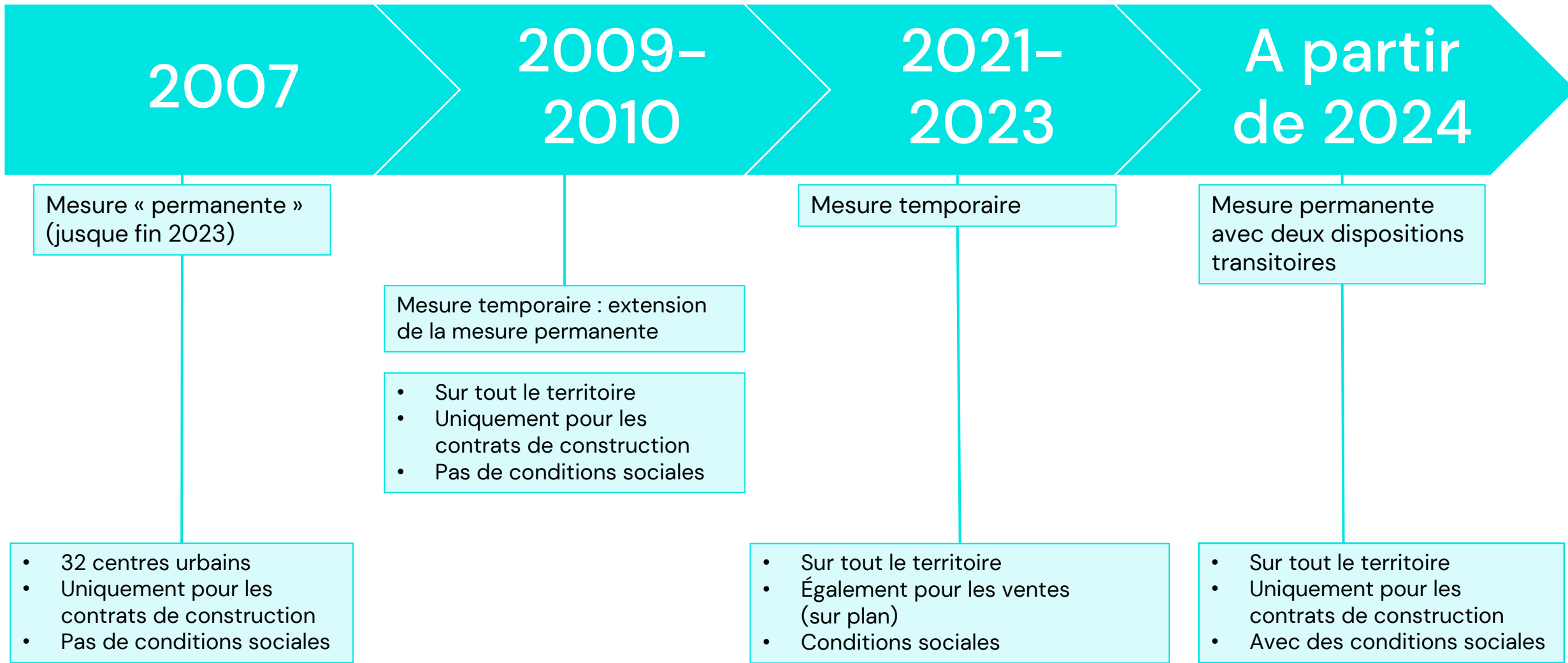
Travaux	6 %	21 %
Escaliers	X	
Étang		X
Évier	X	
Fontaine		X
Garage	X	
Installation des fenêtres	X	
Installation électrique (sonnette)	X	
Installation sanitaire	X	
Isolation	X	
Lampes		X
Maçonnerie	X	
Murs du logement	X	
Nettoyage des fenêtres		X
Parking		X
Peinture	X	
Piscine		X
Plafonnage	X	

Travaux	6 %	21 %
Plomberie	X	
Revêtement de sol	X	
Rideaux		X
Robinets	X	
Sablage des façades	X	
Sauna		X
Serrures	X	
Systèmes d'alarmes incendie	X	
Téléphone fixe	X	
Terrasse à la maison	X	
Toilettes	X	
Travaux de tapisserie	X	
Travaux sur toiture	X	
Véranda	X	
Vernis	X	
Volets roulants	X	



**6 % pour la démolition-
reconstruction**

Histoire 6 % démolition-reconstruction



Situation jusqu'au 31 décembre 2023 (1)

- Dans les 32 centres urbains :
 - La démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'une ou plusieurs habitations sont soumises à un taux réduit de TVA de 6 % depuis plusieurs années déjà. Ce taux ne s'applique qu'aux personnes physiques et morales et aux habitations privées situées dans l'une des 32 zones urbaines. Cette mesure n'est assortie d'aucune condition sociale. Les habitations achetées auprès d'un promoteur immobilier ne sont pas concernées par cette mesure.

Situation jusqu'au 31 décembre 2023 (2)

- Dans tout le pays, y compris dans les 32 centres urbains :
 - Dans le contexte de la crise du coronavirus, le ministre Van Peteghem a temporairement étendu cette mesure à l'ensemble du territoire belge du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023. Toutefois, des conditions sociales y ont été assorties. Cette mesure temporaire peut être utilisée par :
 - Les personnes physiques qui font elles-mêmes construire leur propre et unique habitation d'une surface habitable maximale de 200m².
 - Les personnes physiques et morales pour la location de longue durée dans le cadre d'une politique de logement social.
 - Les personnes qui achètent à un promoteur immobilier, si cette habitation :
 - est destinée par l'acheteur, une personne physique, à être sa propre et unique habitation et a une surface habitable maximale de 200m².
 - est destinée par l'acheteur, une personne physique ou morale, à une location de longue durée dans le cadre d'une politique de logement social.

Situation à partir de 2024

- Situation générale à partir du 1er janvier 2024 – **Dans tout le pays, y compris les 32 centres urbains**
- Il n'y a pas de mesure plus spécifique pour les 32 centres urbains. La règle générale est que le taux réduit de TVA pour la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un logement s'appliquera de la même manière aux personnes physiques et morales partout dans notre pays à partir du 1er janvier 2024.

Et ce avec les conditions sociales suivantes :

- Les particuliers qui construisent leur **propre maison individuelle d'une surface habitable maximale de 200 m²**.
- Les personnes physiques et morales qui font construire des logements pour la location à long terme dans le cadre de la politique de logements sociaux.

Habitation propre et privée

● Habitation propre

- Y habiter ou pas mais pour des raisons sociales ou professionnelles
- Habitation où le maître d'ouvrage – personne physique – établit son domicile sans délai
- Pendant une période minimale de 5 ans

● Habitation pour usage mixte

- Logement principalement occupé par le propriétaire : la partie privée doit être plus grande que la partie économique
- > 50 % d'utilisation professionnelle : 21 % sur le total des travaux
- < 50 % d'utilisation professionnelle : 6 % sur le total des travaux

Habitation unique

● Habitation unique

- Ne pas être propriétaire d'un autre logement ou avoir un autre droit réel sur un autre logement
- Au moment de la première occupation du logement et pour une période minimale de cinq ans
- Exceptions :
 - Copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier à la suite d'un héritage
 - Un autre logement occupé par le propriétaire (domicile) doit être vendu au plus tard le 31 décembre de l'année suivant l'année de la première occupation
- Conjoint/partenaire avec une propriété partagée = un ensemble
 - Prendre en considération la propriété de chaque partenaire :
 - Domicile : vendre à temps
 - Partenaire avec une deuxième habitation en Belgique ou à l'étranger – les 6 % ne sont pas possibles

Comment est calculée la superficie maximale habitable de 200 mètres carrés ?

- Pour tout type d'habitation : maison à quatre façades, maison de rangée, appartement
- Compter les superficies de toutes les pièces d'habitations, mesurées depuis et vers les côtés intérieurs des murs en élévation
- Les locaux d'habitation utilisés à des fins professionnelles doivent également être inclus
- Inclus : cuisine, salon, salle à manger, chambre à coucher, les greniers et caves habitables
- Non inclus : garages, salles de bains, toilettes, buanderies, escaliers, débarres, couloirs, caves et greniers non habitables
- Habitable = une surface minimale de 4 m² et une hauteur minimale au-dessus du sol de 2 mètres.
 - Les pièces d'une superficie inférieure à 4 mètres carrés ne sont pas prises en compte
 - Les pièces dont la hauteur au-dessus du sol ne dépasse pas 2 mètres ne sont plus prises en compte
 - Les pièces dont la hauteur au-dessus du sol en un point de la pièce dépasse 2 mètres sont comptées pour toute la surface de la pièce (par exemple, grenier ou pièce sous les toits)

Quid pour les projets en cours ? Mesures transitoires

- Deux nouvelles mesures transitoires du 01/01/2024 au 31/12/2024 :
 - La mesure temporaire peut également être appliquée pour les livraisons de logements et au terrain annexe, lorsque le permis d'urbanisme est demandé au plus tard le 30 juin 2023 et ce pour tous les travaux facturés ou payés jusqu'à la fin de 2024;
 - La mesure permanente peut aussi être appliquée pour les travaux immobiliers dans lesquels les nouvelles conditions sociales ne sont pas remplies, lorsque le permis d'urbanisme est demandé au plus tard le 31 décembre 2023 et dans la mesure où la TVA devient exigible au plus tard le 31 décembre 2024.

Mesure transitoire pour la vente

- Le taux de 6 % peut être appliqué pour les factures ou les paiements jusqu'au 31 décembre 2024 pour
 - la vente d'une maison neuve reconstruite ou la vente sur plan de la maison à reconstruire qui
 - est le logement propre et unique
 - avec une surface habitable maximale de 200m²
 - situé dans ou en dehors des 32 centres-villes
 - et dont le permis d'urbanisme a été déposé au plus tard le 30 juin 2023
- Remarques :
 - la date de la réception du permis d'urbanisme ne joue pas de rôle
 - le date de début des travaux ne joue pas de rôle
 - la date d'achat (compromis ou acte notariée) ne joue pas de rôle – peut aussi être en 2024

Mesure transitoire dans les 32 centres

- Le taux de 6 % peut être appliqué aux factures ou aux paiements jusqu'au 31 décembre 2024 pour
 - un particulier qui fait démolir et reconstruire ou un investisseur (personne physique ou morale) qui fait démolir et reconstruire des habitations pour la location
 - situées dans les 32 centres urbains
 - qui ne remplissent pas les conditions sociales :
 - habitation propre
 - habitation unique
 - surface habitable maximale de 200m²
 - et pour lesquelles le permis d'urbanisme pour la reconstruction est déposé au plus tard le 31 décembre 2023
- Remarques :
 - la date de la réception du permis d'urbanisme ne joue pas de rôle
 - la date de début des travaux n'a pas d'importance (elle pourrait aussi être en 2024)
 - cette mesure transitoire ne s'applique pas aux ventes



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Merci.



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Progress. Together.