

Thomas Braun, Alexia Faes | Mars 2021

La crise corona a frappé l'économie belge de plein fouet. Le secteur de la construction n'a pas été épargné et connaît une baisse substantielle de son chiffre d'affaires.

Dans ce contexte, la loi-programme du 20 décembre 2020 permet de temporairement appliquer un taux de TVA réduit à 6% : qui peut en bénéficier ? pour quel type de projet ? jusqu'à quand et à quelles conditions ?

DIMINUTION TEMPORAIRE DE LA TVA À 6% POUR LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

QU'EST-CE QUI CHANGE ?

Un taux réduit de TVA à 6% (au lieu de 21%) s'applique :

- (i) à l'ensemble du territoire belge, et non plus uniquement aux 32 zones urbaines,
- (ii) non seulement pour les travaux immobiliers consistant à la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un bâtiment d'habitation mais également aux livraisons de ces nouveaux bâtiments ainsi qu'à la constitution, cession et rétrocession de droits réels portant sur ces nouveaux bâtiments d'habitation.

Ainsi, tant les particuliers que les promoteurs immobiliers qui investissent dans l'achat de parcelles bâties en vue d'y créer de nouveaux logements pourront bénéficier de la mesure.

L'avantage de cette mesure est bien entendu fiscal, mais elle favorise aussi l'accès des plus fragiles à un habitat de qualité. Cette mesure a également un impact écologique positif en contribuant au renouvellement accéléré d'une partie obsolète du patrimoine résidentiel en Belgique.

Cette mesure n'est que temporaire car elle court pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022.

Attention, pour les projets déjà en cours, il ne faut plus tarder : la deadline pour introduire la déclaration en vue de bénéficier de ce régime avantageux est le 31 mars 2021.

A QUELLES CONDITIONS ?

A. Le bâtiment est destiné à l'habitation propre

Le maître d'ouvrage ou l'acquéreur destine le bâtiment d'habitation reconstruit à être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre où il sera domicilié sans délai et dont la superficie habitable n'excède pas 200m².

Décortiquons les conditions :

Maître d'ouvrage : « Le maître d'ouvrage » est la personne physique qui démolit un bâtiment et reconstruit un bâtiment d'habitation qu'il occupe en tant que propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier.

Acquéreur : « L'acquéreur » est la personne physique qui achète le bâtiment d'habitation reconstruit ou en faveur duquel un droit réel portant sur celui-ci est constitué.

Démolition et reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation sur la même parcelle : Le bâtiment démoli ne doit pas nécessairement être une habitation. Par contre il est important de noter que tant la démolition que la reconstruction doivent être effectuées par la même personne, qui peut être un particulier ou un promoteur immobilier.

Habitation unique et principale : L'habitation reconstruite doit être l'habitation unique qu'occupe le maître d'ouvrage ou l'acquéreur lui-même.

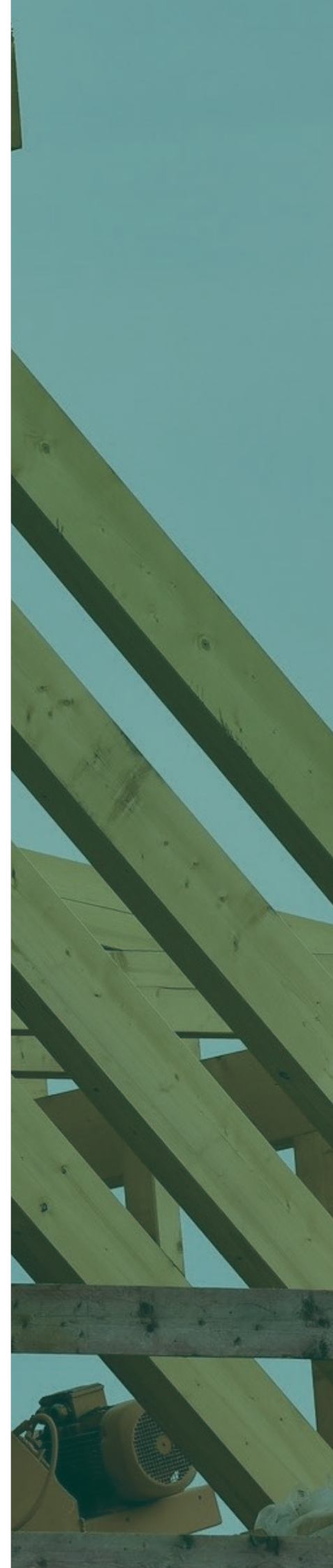
Domicilié sans délai : Dès que le bâtiment d'habitation est construit et apte à être utilisé, le maître d'ouvrage ou l'acquéreur doit y habiter et y être domicilié.

Superficie habitable maximum de 200 m² : La superficie totale habitable est calculée en additionnant les superficies de toutes les pièces d'habitation (également celles utilisées à l'exercice d'une activité économique), mesurées à partir de et jusqu'aux côtés intérieurs des murs en élévation.

Ces conditions doivent être remplies jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation du bâtiment d'habitation par le maître d'ouvrage ou l'acquéreur.

B. Le bâtiment est destiné à une location dans le cadre de la politique sociale

Le maître d'ouvrage ou l'acquéreur donne en location le bâtiment d'habitation reconstruit ou qu'il a acheté à une agence immobilière sociale ou le fait donner en location dans le cadre d'un mandat de gestion accordé à une agence immobilière sociale.



La durée minimale de location de 15 ans est fixée dans le contrat de location principale ou du mandat de gestion.

La condition relative à la location à long terme doit être remplie jusqu'au 31 décembre de la 15^{ème} année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation du bâtiment.

SUR QUEL TERRITOIRE ?

En ce qui concerne les travaux immobiliers, cette mesure s'applique à l'ensemble du territoire belge à l'exclusion des 32 zones urbaines énumérées au n°79 de la [circulaire n°AAF 3/2007 du 15.02.2007](#).

En ce qui concerne la livraison ou la constitution d'un droit réel, cette mesure s'applique à l'ensemble du territoire belge.

QUELLES SONT LES FORMALITÉS À REMPLIR ?

Le maître d'ouvrage ou le vendeur doit introduire une déclaration (document n° 111-1/111-2/111-3) auprès du SPF Finances via le site web [MyMinfin](#).

Une copie de cette déclaration doit être remise à l'acheteur ou aux prestataires de services qui effectuent les travaux immobiliers.

Le maître d'ouvrage ou le vendeur doit joindre une copie du permis d'urbanisme à la déclaration et doit tenir le(s) contrat(s) d'entreprise(s), les plans de construction et, le cas échéant, le contrat de location principal et/ou le compromis ou l'acte authentique à disposition de l'administration.

Cette déclaration doit être faite avant le début des travaux de démolition et de reconstruction ou, à tout le moins, avant que la TVA ne devienne exigible.

En ce qui concerne les projets déjà en cours avant le 1er janvier 2021, mais pour lesquels la taxe devient exigible après cette date, la déclaration doit être introduite par le maître d'ouvrage avant le **31 mars 2021**.

Pour toute question ou assistance, n'hésitez pas à contacter les auteurs

Thomas Braun

thomas.braun@simontbraun.eu | +32 2 533 17 07

Alexia Faes

alexia.faes@simontbraun.eu | +32 2 533 17 46

SIMONT BRAUN

Avenue Louise 250 / 10
1050 Bruxelles

+32 (0)2 543 70 80

www.simontbraun.eu

Follow us on  