



# CAS PRATIQUES D'APPLICATION DU TAUX RÉDUIT DE LA TVA TEMPORAIRE POUR LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS D'HABITATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE BELGE ET LEUR LIVRAISON (VERSION 25.05.2021)

## 1. Champ d'application du taux réduit de la TVA temporaire

### 1.1. Qu'est-ce qui est visé par la nouvelle mesure relative à la démolition et à la reconstruction ?

Le nouveau régime de démolition et de reconstruction consiste en fait en trois mesures différentes :

- 1) La démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un logement par un maître d'ouvrage personne physique qui occupera lui-même le nouveau logement (dans ce cas, les critères sociaux relatifs à la superficie, à l'habitation propre, à l'habitation unique et à la domiciliation s'appliquent).
- 1) La démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un logement par un maître d'ouvrage personne morale ou physique qui louera le nouveau logement dans le cadre de la politique sociale pendant au moins 15 ans.
- 2) La fourniture d'un logement après démolition et reconstruction par un fournisseur qui est une personne morale ou physique qui vendra le logement
  - soit à une personne physique qui occupera elle-même le nouveau logement (dans ce cas, les critères sociaux relatifs à la superficie, à l'habitation propre, à l'habitation unique et à la domiciliation s'appliquent) ;
  - soit à une personne physique ou morale qui louera le nouveau logement dans le cadre de la politique sociale pendant au moins 15 ans.

Les mesures (1) et (2) s'appliquent à l'ensemble du territoire belge, à l'exception des 32 zones urbaines énumérées au n° 79 de la circulaire AAF3/2007 du 15.02.2007. Pour ces zones urbaines, le régime existant reste applicable (rubrique XXXVII, tableau A, de l'arrêté royal n° 20).

La mesure (3) s'applique à l'ensemble du territoire belge.

### 1.2. La mesure s'applique-t-elle à l'achat et à la construction de structures de logements collectifs ?

Non, les structures de logements collectifs incluant différents services complémentaires (tels que les maisons de retraite ou les internats) ne sont pas visées par cette mesure.

### 1.3. La mesure s'applique-t-elle à l'achat d'un logement à assistance ?

La vente d'un logement à assistance avec application du taux de TVA de 6 % par un promoteur immobilier ayant réalisé la démolition et la reconstruction, qui y est associée, du groupe de logements à assistance est possible si toutes les conditions sont remplies. L'attention est attirée sur le fait que les conditions relatives à l'affectation du logement à assistance en vue de son occupation par l'acquéreur doivent être remplies.

Cela signifie notamment que l'acheteur qui, lors de l'achat, met le logement à assistance à la disposition d'une instance de gestion (exploitant du groupe de logements à assistance dont fait partie l'appartement pour personnes âgées) doit lui-même (c'est-à-dire en tant que personne âgée) occuper ce logement pour la

première fois en exécution d'une convention conclue entre l'instance de gestion et l'acheteur concernant le droit de jouissance du logement à assistance et les soins et services y afférents (location circulaire du logement à assistance).

#### **1.4. La mesure s'applique-t-elle à l'achat de la nue-propriété d'un logement que j'occuperai ?**

Non. Le nu-propiétaire du logement ne peut pas bénéficier de la mesure temporaire, même s'il occupe lui-même le logement (par exemple, en vertu d'un contrat de location).

#### **1.5. Le SPF Finances a publié une FAQ générale relative à cette mesure sur son site Web le 23.12.2020. Une FAQ succincte a été publiée le 15.03.2021. Ces FAQ sont-elles encore d'actualité ?**

Non. La FAQ générale (édition du 23.12.2020) a été remplacée par la circulaire 2021/C/18. La FAQ succincte (édition du 15.03.2021) est intégrée dans la présente publication.

## **2. Démolition et reconstruction sur la même parcelle**

### **2.1. Un promoteur immobilier est propriétaire d'une parcelle sur laquelle se trouve un bâtiment de 7 étages. Il démolit 4 étages qu'il va reconstruire. Le promoteur immobilier peut-il bénéficier de la mesure ?**

Non. En effet, la démolition doit être complète et le fait que le promoteur immobilier démolisse et reconstruise la majorité des étages ne suffit pas.

### **2.2. La mesure s'applique-t-elle à la construction d'un logement lorsqu'il y a deux bâtiments sur une parcelle et que je n'en démolis qu'un seul ?**

La mesure peut s'appliquer dans ce cas. Il n'est pas nécessaire que tous les bâtiments de la parcelle soient démolis. Toutefois, le bâtiment démolit doit avoir une consistance significative, également par rapport du logement nouvellement construit.

### **2.3. La mesure s'applique-t-elle lorsque je démolis l'asphalte d'un terrain dans le but de reconstruire un logement ?**

Le simple fait de démolir l'asphalte (par exemple, une voie d'accès, un parking) ne suffit généralement pas pour bénéficier de la mesure.

### **2.4. Je suis propriétaire d'un ancien bâtiment que je vais démolir. Au sous-sol, se trouvent une cave et un garage que je vais garder. La mesure peut-elle s'appliquer ?**

En supposant que la fraction souterraine conservée ne constitue qu'une petite partie du bâtiment démolit, il est admis que la démolition partielle de ce bâtiment soit assimilée à une démolition totale pour l'application de la mesure.

Il s'agit d'une question de fait.

**2.5. Je possède deux parcelles contiguës dont une seule d'entre elles est bâtie. Mon intention est de démolir l'ancien bâtiment et d'en reconstruire un nouveau, principalement situé sur la parcelle non bâtie. Puis-je bénéficier de la mesure ? Cela fait-il une différence si je fusionne les deux parcelles au moyen de la précadastration ?**

Il s'agit d'un cas d'une fusion de parcelles.

En l'espèce, étant donné que moins de 50 % du nouveau bâtiment, après démolition des anciens bâtiments existants, se trouve sur la parcelle précédemment bâtie, ce projet n'entre pas dans le champ d'application de la mesure.

Le fait que la précadastration soit faite avant le début des travaux ne change rien.

**2.6. Je possède quatre parcelles contiguës dont seules deux d'entre elles sont bâties. J'ai l'intention de démolir les anciens bâtiments industriels et de construire six habitations unifamiliales (3 habitations individuelles et 3 logements mitoyens) ainsi que deux blocs d'habitation (chacun de 4 étages) avec un garage souterrain sans accès interne à partir des blocs d'habitation. Un acte de base est établi pour les parties communes. Comment appliquer la mesure ?**

Il convient de remarquer que les habitations unifamiliales sont toujours considérées comme des bâtiments distincts.

La question de savoir si les blocs d'habitation sont considérés comme un seul bâtiment dépend des circonstances de fait (voir FAQ 7.).

Ne sont pas des éléments pertinents, le fait :

- que les logements soient physiquement contigus (logements mitoyens) ;
- que les logements et les blocs d'habitation donnent sur une voie commune ;
- que les logements et les blocs d'habitation soient fonctionnellement liés (par exemple, jardin commun, parkings et parkings pour bicyclettes) ;
- qu'un garage souterrain se trouve sous les blocs d'habitation, mais n'est pas accessible en interne aux occupants du bâtiment (pas d'ascenseurs ni d'escaliers) ;
- qu'existe un acte de base relatif aux parties communes.

Dans ce cas, il convient donc de déterminer séparément pour chaque unité d'habitation et chaque bloc d'habitation si le logement concerné ou le bloc d'habitation concerné est situé ou non à plus de 50 % sur une parcelle cadastrale précédemment bâtie.

Pour chacun d'entre eux, il s'agit, en l'occurrence, d'un bâtiment distinct.

**2.7. Un projet immobilier comprend deux blocs d'habitation. Dans quelles circonstances l'administration décide-t-elle s'il s'agit d'un seul bâtiment ?**

Il s'agit d'une question de fait.

En principe, les deux blocs d'habitation sont considérés comme des bâtiments distincts.

Un simple lien physique entre les deux blocs d'habitation n'est pas suffisant en soi pour les considérer comme un seul bâtiment. L'existence d'un acte de base établissant que le terrain et les voies d'accès au site sont communs ne l'est pas non plus.

Il a déjà été décidé qu'afin qu'il s'agisse d'un seul bâtiment, il doit y avoir une cave et/ou un garage souterrain commun avec un passage durable et permanent entre les espaces souterrains, ainsi que des

équipements communs relatifs aux deux blocs d'habitation (tels que les escaliers ou ascenseurs accessibles à tous les occupants des blocs d'habitation, les accès communs, les équipements collectifs et locaux techniques communs, ...).

### 3. Démolition et reconstruction par la même personne

**3.1. Le propriétaire foncier A constitue un droit réel (par exemple, un droit de superficie ou une emphytéose) en faveur de B sur une parcelle bâtie. En vertu de ce droit réel, B a le droit de démolir le bâtiment situé sur la parcelle et de construire un bâtiment d'habitation. B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens de l'article 1<sup>er</sup> quater de l'arrêté royal n° 20 ?**

Oui. B a le droit, sur la base du droit réel constitué en sa faveur, de démolir le bâtiment et de construire une habitation. B peut effectuer le travail lui-même (avec son propre personnel) ou le confier à un ou plusieurs sous-traitants.

Lorsque B, en tant que promoteur immobilier ou constructeur occasionnel, destine l'habitation à la vente, il ne pourra pas bénéficier lui-même du taux réduit de la TVA (par ailleurs, les sous-traitants factureront avec report de perception). Seule la vente de l'habitation peut être soumise au taux réduit de la TVA, pour autant que toutes les conditions de fond et de forme soient remplies.

Toutefois, B peut bénéficier du taux réduit dans la mesure où il destine l'habitation à la location dans le cadre de la politique sociale (article 1<sup>er</sup> quater, § 2, de l'arrêté royal n° 20).

Il importe peu, en soi, que le droit réel soit constitué tacitement. Les parties peuvent prouver l'existence du droit réel par tout moyen de preuve. Idéalement, son existence devrait être confirmée par une convention ou un acte.

Pour l'application du régime, peu importe que le droit réel soit constitué à titre onéreux ou pas. Par ailleurs, en cas de démolition et de reconstruction, il arrive souvent qu'aucune indemnisation ne soit versée pour les bâtiments à démolir, alors que la propriété du bâtiment à démolir est en fait une charge (quand les frais de démolition sont élevés et que la valeur des matériaux est proportionnellement négligeable). Les parties peuvent démontrer le droit de démolir et reconstruire par tout moyen de preuve.

**3.2. Le propriétaire foncier A possède une parcelle bâtie. Il fait démolir le bâtiment pour son compte par B. A constitue un droit réel en faveur de B sur la parcelle non bâtie qui donne à B le droit de construire une habitation. B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens de l'article 1<sup>er</sup> quater de l'arrêté royal n° 20 ?**

En principe, la condition selon laquelle B doit démolir l'ancien bâtiment pour son propre compte n'est pas remplie.

Toutefois, l'administration accepte l'application du taux réduit de la TVA dans la mesure où B effectue lui-même les travaux de démolition et de reconstruction (avec son propre personnel) ou les confie à un ou plusieurs sous-traitants.

A cet égard, il est important que les travaux de démolition fassent l'objet d'une convention entre A et B.

**3.3. Le propriétaire foncier A possède une parcelle bâtie. Il constitue un droit réel en faveur de B sur le terrain « dans son état futur après démolition » (non bâti). B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens du régime de l'article 1<sup>er</sup> quater de l'arrêté royal n° 20 ?**

Il s'agit d'une situation dite de « mobilisation par anticipation » du bâtiment à démolir.

L'administration accepte l'application du taux réduit de la TVA dans la mesure où B effectue lui-même les travaux de démolition et de reconstruction (avec son propre personnel) ou les confie à un ou plusieurs sous-traitants.

A cet égard, il est important que les travaux de démolition fassent l'objet d'une convention entre A et B.

**3.4. Le propriétaire foncier A possède une parcelle bâtie. Il fait démolir le bâtiment pour son compte par C. Par la suite, A constitue un droit réel en faveur de B sur la parcelle non bâtie qui donne à B le droit de construire une habitation. A répercute les frais de démolition sur B. B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens du régime de l'article 1<sup>er</sup> quater de l'arrêté royal n° 20 ?**

Non. B n'a pas démolit l'ancien bâtiment ou ne l'a pas fait démolir pour son compte. Le fait que A répercute les frais de démolition sur B n'est pas pertinent.

**3.5. La circulaire 2021/C/18 mentionne, dans la section 5 « Livraisons », une tolérance administrative dans le cas où la démolition est effectuée par le propriétaire foncier et la reconstruction est effectuée par le promoteur immobilier (première tolérance). Comment faut-il interpréter cette tolérance dans les FAQ 3.1. à 3.3. ?**

La mesure ne concerne, en principe, que les projets qui sont menés, depuis la démolition du bâtiment jusqu'à la livraison de l'habitation, par le même assujetti (maître d'ouvrage/vendeur).

Les FAQ 3.1. à 3.3. visent les situations dans lesquelles l'administration suppose que cette condition est respectée. Dans ces cas, la démolition et la reconstruction sont, en effet, réalisées par la même personne.

Dans le secteur de la construction, pour des raisons économiques et/ou financières, il est toutefois de pratique commerciale courante de traiter avec deux vendeurs (c'est-à-dire un pour le sol et un autre pour le bâtiment neuf).

Dans de nombreux cas, les travaux de démolition et de reconstruction sont effectués par des parties différentes. Afin de ne pas exclure ces projets du régime, l'administration a prévu cette tolérance sachant que les projets sont organisés de cette manière à partir d'une pratique commerciale existante à un moment où ils ignoraient la nouvelle mesure et les conditions qui y sont rattachées.

Les FAQ 3.1. à 3.3. et cette tolérance sont donc complémentaires.

**3.6. La circulaire 2021/C/18 mentionne, dans la section 5 « Livraisons », deux tolérances administratives dans le cas où la démolition est effectuée par le propriétaire foncier et la reconstruction est effectuée par le promoteur immobilier. Qu'entend-on par parties liées ?**

Les deux tolérances visent le secteur immobilier dans lesquelles deux (ou plusieurs) sociétés ou une (ou plusieurs) personne(s) doivent être liées à une ou plusieurs sociétés (voir FAQ 3.5.).

La circulaire fait référence au lien au sens de l'article 1:20 du Code des sociétés et associations.

Sont également visées, les parties, qui remplissent les critères de constitution d'une unité TVA au sens de l'article 4, § 2, du Code de la TVA (article 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal n° 55).

**3.7. Je suis propriétaire d'un terrain sur lequel se trouve une habitation qui doit être démolie. Je constitue un droit de superficie partiel (renonciation partielle au droit d'accession) en faveur d'un promoteur immobilier qui va construire un bâtiment d'habitation. Etant donné que je souhaite devenir propriétaire de l'un des appartements, le droit de superficie partiel ne porte pas sur la partie du terrain correspondant à la partie du sol rattachée à mon futur appartement. La mesure peut-elle s'appliquer dans un tel cas de « maître d'ouvrage partagé » ?**

L'objectif est que le propriétaire obtienne la pleine propriété d'un des nouveaux appartements et que le promoteur immobilier acquiert la pleine propriété de tous les autres appartements. A cet effet, il est requis qu'un acte de base soit établi en vue de l'attribution du lot privatif réservé au propriétaire foncier et de l'attribution des autres lots privatifs au promoteur immobilier. A cette fin d'attribution, le propriétaire foncier ne doit pas renoncer à son droit d'accession relatif à l'appartement réservé alors qu'il renonce au droit d'accession concernant les autres appartements.

Dans cette situation, il y a deux maîtres d'ouvrage : le promoteur immobilier qui construit un certain nombre d'appartements pour lui-même avec intention de les vendre et le propriétaire initial du terrain pour lequel le promoteur immobilier (en sa qualité d'entrepreneur) construit un appartement. Tous deux sont censés démolir eux-mêmes un bâtiment et reconstruire une habitation.

Si toutes les autres conditions sont remplies, ce projet peut bénéficier de l'application du taux réduit de la TVA. Les deux maîtres d'ouvrage doivent introduire une déclaration distincte auprès des services du SPF Finances.

## **4. Bâtiments annexes**

**4.1. J'achète un appartement qui remplit les conditions d'application du taux réduit de la TVA et un garage. L'achat du garage peut-il également bénéficier du taux réduit de la TVA ?**

Le taux réduit de la TVA de 6 % visé par la mesure temporaire concerne la livraison d'un bâtiment d'habitation reconstruit.

La livraison d'un garage n'est donc pas visée par le régime précité et est donc soumise au taux normal de la TVA de 21 %.

La livraison peut bénéficier du taux réduit de la TVA de 6 % uniquement en cas de livraison d'un bâtiment d'habitation reconstruit dont un garage fait partie intégrante ou non.

En d'autres termes, cela suppose un contrat de vente relatif à un bâtiment d'habitation reconstruit dont fait partie le garage.

Cependant, lorsque le garage est acquis après l'achat du bâtiment d'habitation, il y a bien entendu deux livraisons distinctes. Comme mentionné précédemment, le taux réduit de la TVA ne s'applique pas à la livraison séparée du garage.

Il en va de même pour un emplacement destiné aux véhicules ou aux bicyclettes.

**4.2. Je construis une habitation d'une superficie habitable de 180 m<sup>2</sup>. Sur la même parcelle, je construis également un bâtiment annexe à usage purement professionnel (un cabinet médical) d'une superficie de 200 m<sup>2</sup>. La mesure s'applique-t-elle en ce qui concerne mon habitation proprement dite ?**

La réponse est nuancée.

Un bâtiment annexe est un bâtiment distinct qui est physiquement séparé de l'habitation ou qui y est adjacent.

Si le logement et l'annexe forment un tout parce que cette annexe ne peut fonctionner séparément de l'habitation (il s'agit d'une seule unité d'habitation), le critère « à titre principal comme habitation propre » doit être pris en compte. Dans ce cas concret, la superficie de la partie de l'habitation utilisée pour le logement est inférieure à la superficie de l'habitation utilisée à des fins professionnelles. Par conséquent, l'habitation n'est pas considérée comme une « habitation propre ».

En outre, lorsque le logement et l'annexe forment un tout (une seule unité d'habitation), concernant la condition de « superficie habitable maximale de 200 m<sup>2</sup> », tous les espaces utilisés pour l'exercice d'une activité économique sont assimilés à des pièces d'habitation. Ces derniers sont donc inclus dans le calcul de la superficie habitable. Dans ce cas concret, ce critère n'est pas non plus respecté.

Toutefois, s'il ressort des faits que le bâtiment à usage professionnel constitue une unité autonome, indépendante et distincte de la maison d'habitation, les conditions d'application du taux réduit de la TVA doivent être appréciés pour chaque bâtiment.

L'habitation proprement dite peut alors bénéficier de la mesure (sous réserve que toutes les autres conditions soient remplies).

**4.3. Je construis une habitation d'une superficie habitable de 110 m<sup>2</sup>. Sur la même parcelle, je construis également un bâtiment annexe d'une superficie de 80 m<sup>2</sup> qui sera occupé par ma tante ayant besoin d'aide. La mesure peut-elle s'appliquer ?**

Si le logement et l'annexe forment un tout (une seule unité d'habitation), la superficie totale habitable tant du logement que du bâtiment annexe doit être prise en compte pour le calcul de la superficie habitable. Dans ce cas, le critère est respecté.

En revanche, s'il ressort des circonstances de fait que le bâtiment annexe constitue une unité d'habitation distincte capable de fonctionner de manière indépendante, le critère d'« habitation unique » n'est pas respecté dans le chef du maître d'ouvrage. Les deux unités d'habitation sont alors exclues du régime.

**4.4. Je construis une habitation et sur la même parcelle, j'y installe un mobile home. La mesure peut-elle s'appliquer ?**

Le mobile home n'est pas considéré comme un bien immobilier. Par conséquent, il ne faut pas en tenir compte pour l'appréciation des critères. Le mobile home n'est pas non plus considéré comme un « immeuble empêchant » pour l'appréciation du critère d'« habitation unique ».

## 5. Frais supplémentaires liés à l'achat d'une habitation

**5.1. J'achète une habitation en construction qui remplit les conditions d'application du taux réduit de la TVA. En vertu du contrat de vente, le vendeur me donne la possibilité de choisir des appareils de cuisine plus chers, moyennant un complément de prix. Ces options supplémentaires peuvent-elles bénéficier du taux réduit de la TVA ?**

Le prix des options peut bénéficier du taux réduit de la TVA lorsqu'elles sont prévues dans le contrat initial et compris dans le prix de la livraison de l'immeuble.

Toutefois, si les options supplémentaires ne sont pas facturées par le promoteur immobilier mais le sont directement par le fournisseur ou l'installateur de la cuisine, le prix de ces options ne peut pas bénéficier du taux réduit de la TVA.

**5.2. J'achète un appartement en construction qui remplit les conditions d'application du taux réduit de la TVA. Le vendeur me facture également les frais de raccordement aux réseaux publics. Ces frais de raccordement peuvent-ils aussi bénéficier du taux réduit de la TVA ?**

Les frais de raccordement aux réseaux publics (par exemple, l'eau, l'électricité, le gaz, les égouts) facturés par le vendeur de l'appartement et qui font partie du prix de vente bénéficient également du taux réduit de la TVA. Il importe peu ici que ces frais soient détaillés sur la facture ou dans un document annexe.

Toutefois, dans le cas de débours (sommes avancées par le fournisseur pour les dépenses effectuées au nom et pour le compte de son client), ces frais sont exclus de la base d'imposition en application de l'article 28, 5°, du Code de la TVA.

**5.3. J'achète une habitation en construction pour laquelle les conditions d'application du taux réduit de la TVA sont remplies. Le vendeur mentionne dans le contrat de vente ainsi que sur la facture divers frais qu'il a lui-même engagés, tels que : les frais d'architecte, de coordinateur de sécurité et d'étude du sol. Ces frais que le vendeur facture peuvent-ils également bénéficier du taux réduit de la TVA ?**

Les coûts de telles prestations de services intellectuelles facturés par le vendeur de l'habitation et inclus dans le prix de vente de celle-ci bénéficient également du taux réduit de la TVA. Il importe peu ici que ces frais soient détaillés sur la facture ou dans un document annexe.

**5.4. Je construis une habitation pour laquelle les conditions d'application du taux réduit de la TVA sont remplies. Le taux réduit de la TVA s'applique-t-il également aux services intellectuels tels que : les frais d'architecte, de coordinateur de sécurité et d'étude du sol ?**

Non. Ces services intellectuels sont soumis au taux normal de la TVA.

**5.5. Un promoteur immobilier vend une habitation à un particulier. L'article 1<sup>er</sup> quater, § 3, de l'arrêté royal n° 20 s'applique. Le promoteur immobilier réalise les travaux d'infrastructure publique dans le cadre du permis de lotissement ou du permis d'urbanisme et en transfère gratuitement la propriété à la commune. Il facture ces frais à l'acheteur. La partie du prix de la livraison du bien qui se rapporte à ces travaux d'infrastructure peut-elle également être soumise au taux réduit de la TVA ?**

Lorsque le promoteur immobilier transfère gratuitement la propriété des travaux d'infrastructure à l'autorité, mais en répercute les coûts sur l'acheteur de l'habitation, le taux réduit de la TVA s'applique sur la partie du prix qui se rapporte à la quote-part du prix de revient des travaux.

Le montant payé par les acheteurs peut être mentionné séparément sur la facture.



En principe, la totalité de la base d'imposition de la vente de l'habitation (en ce compris donc, les coûts des travaux d'infrastructure) est donc soumise au taux réduit de la TVA en vertu de l'article 1<sup>er</sup> quater, de l'arrêté royal n° 20.

Toutefois, lorsque la livraison de l'habitation comprend également la fourniture d'installations telles que piscine, sauna, terrain de tennis qui sont exclus du taux réduit de la TVA, le montant des travaux d'infrastructure répercuté sur l'acheteur doit être réparti proportionnellement entre la partie du prix bénéficiant du taux réduit de la TVA et la partie du prix soumise au taux normal de la TVA.

**5.6. Un promoteur immobilier vend une habitation à un particulier. L'article 1<sup>er</sup> quater, § 3, de l'arrêté royal n° 20 s'applique. Le promoteur immobilier réalise les travaux d'infrastructure publique dans le cadre du permis de lotissement ou du permis d'urbanisme et les vend à la commune. C'est toutefois l'acheteur de l'habitation qui paie le prix en lieu et place de la commune. Quel est le taux de la TVA applicable au prix des travaux d'infrastructure ?**

Le montant payé par les acheteurs en tant que tiers-payeurs pour les travaux d'infrastructure est soumis au taux normal de la TVA, actuellement de 21 %.

**5.7. Un promoteur immobilier vend une habitation à un particulier. L'article 1<sup>er</sup> quater, § 3, de l'arrêté royal n° 20 s'applique. Le promoteur immobilier réalise les travaux d'infrastructure publique dans le cadre du permis de lotissement ou du permis d'urbanisme et en transfère la copropriété à titre onéreux à l'acheteur de l'habitation. L'acheteur de l'habitation est tenu de ne pas céder sa part de propriété à la commune. Quel est le taux de TVA applicable au prix des travaux d'infrastructure ?**

Il s'agit d'un double transfert de propriété. La vente d'une partie des travaux d'infrastructure par le promoteur immobilier aux acheteurs est soumise au taux normal de la TVA, actuellement de 21 %.

En effet, l'acheteur acquiert deux biens : une habitation (6 %) ainsi que la copropriété des travaux d'infrastructure (21 %).

## **6. Travaux de finition du bâtiment après la mise à disposition ou l'achat**

**6.1. Je construis une habitation qui remplit les conditions d'application du taux réduit de la TVA. Après avoir emménagé dans cette habitation, je ferai quelques travaux (par exemple, carreler la cuisine). Le taux réduit de la TVA s'applique-t-il également à ces travaux supplémentaires ?**

Ces travaux de finition par le maître d'ouvrage peuvent bénéficier du taux réduit de la TVA dans la mesure où le moment où la taxe devient exigible se situe entre le 01.01.2021 et le 31.12.2022, et au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation du bâtiment d'habitation.

**6.2. J'achète une habitation qui remplit les conditions d'application du taux réduit de la TVA. Après avoir emménagé dans cette habitation, je ferai quelques travaux (par exemple, carreler la cuisine). Le taux réduit de la TVA s'applique-t-il également à ces travaux supplémentaires ?**

Non. Etant donné que le vendeur de la nouvelle habitation a effectué la démolition de l'ancien bâtiment, l'acheteur ne peut pas bénéficier du taux réduit de la TVA pour la finition du bâtiment reconstruit.

### **6.3. La livraison d'une habitation en cours de construction (par exemple, casco) peut-elle être soumise au taux réduit de la TVA ? La mesure s'applique-t-elle à la poursuite des travaux de finition du bâtiment ?**

Oui, la vente d'un logement non achevé peut bénéficier du taux réduit, si toutes les autres conditions de la mesure sont remplies.

Cependant, si l'acheteur termine ensuite le bâtiment, ces travaux ne bénéficieront pas du taux réduit de la TVA puisque, en tant qu'acheteur, il n'aura pas démoli lui-même un bâtiment sur la même parcelle.

Toutefois, si le vendeur assure l'achèvement ultérieur, en exécution du contrat de vente d'une habitation dans son futur état de finition, ces travaux peuvent bénéficier du taux réduit de la TVA.

## **7. Habitation propre**

### **7.1. L'une des conditions sociales pour que la mesure s'applique est que le nouveau logement soit l'« habitation propre » de l'acheteur ou du maître d'ouvrage. Comment dois-je interpréter cette condition ? Quels sont les points d'attention relatifs à l'application de ce régime temporaire ?**

Etant donné que, en ce qui concerne le concept d'« habitation propre », la législation renvoie expressément à l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8, de la loi spéciale du 16.01.1989 relative au financement des Communautés et des Régions, cette condition doit être interprétée au sens de cette disposition.

Pour l'application de cette mesure, cela signifie concrètement que l'acheteur ou le maître d'ouvrage ne peut être que le plein propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier, qui occupe normalement lui-même l'habitation. L'absence d'occupation du bâtiment d'habitation reconstruit, où le maître d'ouvrage-personne physique est domicilié, comme mentionné ci-dessus, ne peut être acceptée que si elle est temporaire. Le nu-propriétaire de l'habitation ne bénéficie pas de la mesure, même s'il occupe personnellement l'habitation (par exemple, en vertu d'un contrat de location).

Un deuxième point d'attention à noter est que le concept d'« habitation propre », ne comprend pas la partie du logement utilisée pour l'exercice de l'activité économique du propriétaire, du possesseur, de l'emphytéote, .... ou celle de l'un des membres de sa famille.

Le fait que l'habitation doive être utilisée à titre principal comme habitation propre implique que la superficie de la partie utilisée aux fins de l'exercice d'une activité économique (par exemple, un magasin, un bureau, un atelier, un cabinet médical) soit inférieure à la superficie de la partie non utilisée aux fins de l'exercice de l'activité économique. En ce qui concerne les pièces à usage mixte (usage privé/professionnel), il est fait référence à la position adoptée à cet égard en matière d'impôts directs, plus particulièrement en ce qui concerne la déduction des frais généraux.

### **7.2. Le nouveau logement doit-il être l'habitation propre ou suffit-il d'y élire domicile ?**

Au moment de la première utilisation ou de la première occupation, l'habitation doit être utilisée comme habitation unique et à titre principal comme logement propre par le maître d'ouvrage ou l'acheteur personne physique qui y établira son domicile sans délai. Les deux conditions sont donc cumulatives (habitation unique propre et condition de domicile).

**7.3. J'achète une habitation avec application de la mesure sur la totalité de la base d'imposition (tous les critères sont respectés). Supposons que, dans deux ans, je vende une partie de mon habitation (par exemple 50 %) à mon partenaire. Cette vente aura-t-elle des conséquences ?**

Le vendeur n'a pas démoli lui-même un bâtiment et reconstruit une habitation. Par conséquent, les conditions de l'article 1<sup>er</sup> *quater*, § 3, de l'arrêté royal n° 20 ne sont pas remplies dans son chef. La vente de la moitié de sa part de l'habitation avec application de la TVA est donc soumise au taux normal de la TVA de 21 %.

En outre, le vendeur doit procéder à une révision de l'avantage fiscal dont il a bénéficié (une régularisation), en fonction du temps écoulé, jusqu'à concurrence de la moitié du montant, en l'espèce. Lorsque il vend la moitié de sa part de l'habitation avec application de la TVA, la moitié de la TVA grevant l'achat et l'avantage fiscal régularisé sont déductibles.

Toutefois, lorsque il vend la moitié de l'habitation en exemption de la TVA (droits d'enregistrement), la TVA grevant l'achat et l'avantage fiscal régularisé ne sont pas déductibles.

**7.4. Je construis une habitation avec application de la mesure sur la totalité de la base d'imposition (tous les critères sont respectés). J'y établis mon domicile. Supposons que, dans deux ans, je vende une partie de mon habitation (par exemple 50 %) à mon partenaire. Cette vente aura-t-elle des conséquences ?**

Le vendeur a construit l'habitation en application de l'article 1<sup>er</sup> *quater*, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal n° 20 et l'a occupée lui-même. Il ne répond pas dès lors aux conditions de revente de l'habitation en application de l'article 1<sup>er</sup> *quater*, § 3, de l'arrêté royal n° 20.

En outre, le vendeur doit procéder à une révision de l'avantage fiscal dont il a bénéficié (une régularisation), en fonction du temps écoulé, jusqu'à concurrence de la moitié du montant, en l'espèce. Lorsque l'habitation est vendue avec application de la TVA, la TVA grevant l'achat et l'avantage fiscal régularisé sont déductibles. Lorsque il vend la moitié de sa part de l'habitation avec application de la TVA, la moitié de la TVA grevant l'achat et l'avantage fiscal régularisé sont déductibles.

Toutefois, lorsque il vend la moitié de l'habitation en exemption de la TVA (droits d'enregistrement), la TVA grevant l'achat et l'avantage fiscal régularisé ne sont pas déductibles.

**7.5. J'achète une habitation avec application de la mesure sur la totalité de la base d'imposition (tous les critères sont respectés). Je souhaite donner la nue-propriété de mon habitation à mes enfants à court terme. Cette donation aura-t-elle des conséquences ?**

En achetant la pleine propriété du bien, l'acheteur a bénéficié de la mesure sur la totalité de la base d'imposition. Lorsque la nue-propriété est cédée, l'acquéreur ne conserve qu'une partie de ses droits de propriété initiaux.

En conséquence, une régularisation doit être effectuée en fonction du moment de la donation à concurrence de la valeur de la nue-propriété par rapport à la valeur de la pleine propriété.

Une régularisation doit être effectuée même si le donateur continue à vivre dans le l'habitation.

## 8. Habitation unique

**8.1. L'une des conditions sociales pour que la mesure s'applique est que le nouveau logement soit l'« habitation unique » de l'acheteur ou du maître d'ouvrage. Quel bien immobilier peut être considéré comme un « immeuble empêchant » (on possède déjà une autre habitation ce qui ne permet donc pas de bénéficier de la mesure) ?**

Les biens immobiliers bâtis suivants peuvent être considérés comme un immeuble empêchant :

- toute habitation au sens habituel du terme (maison, appartement, villa, etc.), qu'elle soit ou non occupée ou louée (en ce compris la location visée à l'article 1<sup>er</sup> quater, § 2, de l'arrêté royal n° 20) ;
- une maison de vacances, un chalet, un gîte, même s'il est interdit d'y élire domicile ;
- une chambre dans un Apart hôtel (avec cuisine et salle de bain) ;
- un bâtiment d'habitation en cours de construction ;
- un service flat.

Les biens suivants ne sont pas considérés comme un immeuble empêchant :

- une chambre, sans cuisine ni salle de bain, dans un hôtel ou dans une maison de repos ou de soins ;
- un conteneur, un mobile home, une caravane auxquels aucun revenu cadastral de propriété bâtie n'est ou ne peut être attribué ;
- un garage ;
- un terrain à bâtir ;
- un magasin, un espace de stockage, un espace de bureau, un bâtiment commercial...

**8.2. Je suis copropriétaire d'un immeuble à la suite d'une donation. Cette propriété partielle est-elle considérée comme « immeuble empêchant » (on possède déjà une autre habitation qui ne me permet pas de bénéficier de la mesure) ?**

Afin de déterminer si le bâtiment d'habitation reconstruit est l'« habitation unique » occupée par le maître d'ouvrage ou l'acheteur lui-même, il est tenu compte de tous les bâtiments utilisés (ou du moins destinés à l'être) comme logement, en tout ou en partie, et sur lesquels le maître d'ouvrage-personne physique peut faire valoir, en tout ou en partie, des droits de propriété ainsi que des droits réels autres que le droit de propriété qui lui donnent le droit d'utiliser le logement (cf. article 9, alinéa 2, 2°, du Code de la TVA).

La nue-propriété d'une habitation est également considérée comme « immeuble empêchant ».

Par conséquent, le droit de propriété partiel ou tout autre droits réel obtenu par donation sont aussi considérés comme des obstacles à l'application de la mesure.

**8.3. Je suis actionnaire d'une société dotée de la personnalité juridique dont le patrimoine comprend une habitation existante dans ses actifs. Ce bien est-il considéré comme un « immeuble empêchant » (on possède déjà une autre habitation qui ne me permet pas de bénéficier de la mesure) ?**

Non. L'habitation existante fait partie du patrimoine de la société et non de celui de la personne physique qui est le maître d'ouvrage ou l'acheteur d'un nouveau logement.

**8.4. Je suis propriétaire d'une ancienne habitation dans laquelle je vis actuellement mais que j'ai l'intention de vendre. Cette habitation est-elle considérée comme un « immeuble empêchant » (on possède déjà une autre habitation ce qui ne permet donc pas de bénéficier de la mesure) ?**

Afin de déterminer si le bâtiment d'habitation reconstruit est l'« habitation unique » occupée par le maître d'ouvrage-personne physique lui-même, il n'est pas tenu compte du logement occupé par le maître d'ouvrage à titre d'habitation propre où il a établi son domicile, mais néanmoins vendu au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle de la première occupation ou de la première utilisation de la nouvelle habitation.

L'administration peut, par mesure de tolérance, accepter également d'autres formes de cession de la pleine propriété, telles que la donation. L'administration se réserve toutefois l'opportunité d'invoquer l'abus de droit prévu à l'article 1<sup>er</sup>, § 10, du Code de la TVA (par exemple cession conditionnelle).

La preuve de la cession de l'« immeuble empêchant » peut résulter de la convention, de l'acte authentique de vente, ou d'autres éléments attestant que l'habitation a été aliénée inconditionnellement.

**8.5. Je souhaite acheter ou construire une nouvelle habitation. Presque toutes les conditions d'application du taux réduit de la TVA pour la démolition et la reconstruction sont remplies. Cependant, il y a quelques années, j'ai acheté un appartement que je loue pour l'instant. Je ne peux donc pas bénéficier de la mesure. Supposons que je vende cet appartement dans deux ans, pourrai-je encore bénéficier du taux réduit de la TVA ?**

Non. Les critères doivent être appréciés au moment de la première occupation ou de la première utilisation du bâtiment d'habitation reconstruit. Une révision ou une régularisation en vue de bénéficier partiellement de la mesure n'est pas possible.

Un délai supplémentaire n'est applicable qu'à l'ancienne habitation occupée par le maître d'ouvrage à titre d'habitation propre où il a établi son domicile, afin d'aliéner l'habitation pour que le bâtiment d'habitation nouvellement construit ou acheté soit l'habitation unique du maître d'ouvrage ou de l'acheteur (voir FAQ 8.4.).

**8.6. Je vais démolir un bâtiment en tant que maître d'ouvrage-personne physique et construire un petit immeuble à appartements (3 unités d'habitation) sur la même parcelle. Je vendrai deux unités d'habitation et j'occuperai moi-même le rez-de-chaussée. Puis-je bénéficier de cette mesure ?**

Le maître d'ouvrage personne-physique a construit les deux unités d'habitation destinées à être vendues après avoir effectué les travaux de démolition. Il peut dès lors vendre ces deux unités d'habitation en appliquant le taux de TVA de 6 % pour autant que les autres conditions d'application de ce taux soient également remplies en ce qui concerne les livraisons (article 1<sup>er</sup> *quater*, § 3, de l'arrêté royal n° 20). D'autre part, la construction des deux unités d'habitation pour le compte du maître d'ouvrage concerné (travaux immobiliers) ne peut pas bénéficier de l'application du taux de TVA de 6 %.

Le maître d'ouvrage personne-physique a également construit l'appartement du rez-de-chaussée qu'il occupera lui-même après avoir effectué les travaux de démolition. Par conséquent, la construction de cet appartement est pour le compte du maître d'ouvrage concerné (travaux immobiliers), bénéficie du taux de TVA de 6 % pour autant que les autres conditions d'application de ce taux relatives aux travaux immobiliers soient également remplies (article 1<sup>er</sup> *quater*, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal n° 20).

Ainsi, le maître d'ouvrage-personne physique doit avoir aliéné les deux autres unités d'habitation au plus tard au moment de la première occupation ou de la première utilisation du bâtiment reconstruit afin que

l'appartement du rez-de-chaussée puisse bénéficier de la mesure en tant qu'« habitation unique ». La preuve de la cession de l'immeuble considéré comme « immeuble empêchant » peut résulter de la convention, de l'acte authentique de vente ou d'autres éléments prouvant que l'habitation a été aliénée inconditionnellement.

### **8.7. Comment est apprécié le critère d'« habitation unique » dans le chef d'un couple marié ou cohabitant légalement ?**

L'exposé des motifs de la loi introduisant cette mesure explique comment ce critère doit être apprécié.

Tout d'abord, il convient d'examiner si le couple marié ou cohabitant légalement acquiert des droits de propriété sur la nouvelle habitation de manière conjointe.

Lors d'un achat, le contrat de vente le fait apparaître.

Lorsque la nouvelle habitation est reconstruite, il faut vérifier si les deux partenaires acquièrent des droits de propriété. Cela ressort d'un ensemble d'éléments de droit et de fait : lequel des partenaires est propriétaire de la parcelle sur laquelle le bâtiment est construit (régime matrimonial), un droit réel est-il constitué en faveur de l'autre partenaire (par exemple, renonciation au droit d'accession, droit de superficie, usufruit), ...

Lorsque l'un des partenaires du couple marié ou cohabitant légalement acquiert seul une habitation ou effectue ou fait effectuer seul la démolition et la reconstruction, celui-ci peut bénéficier du taux réduit de la TVA pour autant que toutes les conditions soient remplies dans son chef. Peu importe si l'autre partenaire possède déjà une autre habitation. Le critère d'« habitation unique » est alors uniquement apprécié dans le chef du partenaire-acheteur du partenaire-maître d'ouvrage.

Si les deux partenaires agissent en tant que maîtres d'ouvrage ou acheteurs, le couple marié ou cohabitant légalement achetant ou construisant ensemble une habitation reconstruite est considéré comme une seule entité aux fins de déterminer s'il s'agit de l'« habitation unique ». Les conditions sont donc ici plus strictes que dans la disposition en matière de « prime de logement ».

### **8.8. Comment est apprécié le critère d'« habitation unique » dans le chef de deux personnes, qui ne sont pas mariées ni cohabitants légaux, qui construisent ou deviennent propriétaires ensemble ?**

Le critère d'« habitation unique » est apprécié dans le chef de chaque propriétaire (maître d'ouvrage ou acheteur) séparément. Si l'un d'entre eux possède déjà une autre habitation, le régime ne peut pas s'appliquer pour cette personne.

Ce qui signifie que, dans le cas de la livraison d'un bâtiment d'habitation, chaque partie indivise suit son propre régime fiscal.

S'il s'agit de travaux immobiliers, lorsque le contrat d'entreprise est conclu avec les deux personnes, le prestataire de services peut, dans l'hypothèse où l'un des partenaires ne remplit pas la condition d'« habitation unique », ventiler la facture en fonction de la part de chaque partenaire. A défaut de ventilation, le taux normal de la TVA s'applique à l'ensemble des travaux puisqu'un des partenaires ne répond pas à ce critère. Dans le cas où tous les travaux sont facturés au partenaire qui répond au critère, l'administration peut invoquer l'abus de droit.

**8.9. En Flandre, il existe une mesure nommée « het zorgwonen ». Cette mesure permet la création d'un petit logement au sein d'un logement existant, afin de pouvoir accueillir des personnes dans le besoin. Ce type de logement peut-il bénéficier du taux réduit de la TVA ?**

Lorsque le maître d'ouvrage construit une maison de soins qui doit être considérée comme une habitation unifamiliale, parce qu'elle ne comporte pas d'unités d'habitation autonomes comme, par exemple, dans le cas d'appartements, la maison de soins forme un tout dont la superficie habitable ne peut pas dépasser 200 m<sup>2</sup>. La superficie de toutes les pièces habitables de ce logement doit alors être additionnées.

Cependant, si la maison de soins est considérée comme une habitation plurifamiliale (cela doit ressortir des éléments de fait), il s'ensuit que, si le maître d'ouvrage est propriétaire des deux logements, le critère d'« habitation unique » ne peut être rempli dans son chef.

**8.10. Un certain nombre d'appartements et de logements sont placés dans une société simple qui a été constituée au sein de notre famille. Je possède une part dans cette société. Je souhaite bénéficier de cette mesure à titre personnel, en dehors de cette société. Faut-il tenir compte de ces bâtiments pour l'appréciation du critère d'« habitation unique » ?**

La société sans personnalité juridique est considérée comme fiscalement transparente aux fins du présent régime. En effet, la société simple n'a pas de personnalité juridique propre et, de ce fait, n'a pas de fonds propres.

Cela signifie que, lors de l'appréciation du critère du « logement unique » dans le chef d'un associé, il doit également être tenu compte des appartements et logements apportés dans une société simple.

Le critère d'« habitation unique » doit donc être apprécié dans le chef des associés.

## **9. Exigibilité de la TVA et conditions formelles**

**9.1. Je suis maître d'ouvrage et j'ai commencé mon projet de démolition et reconstruction après le 31.12.2020 (pas de cause d'exigibilité de la taxe avant cette date). Comment dois-je appliquer les règles d'exigibilité de la TVA et les conditions formelles de la mesure ?**

Le taux réduit de la TVA ne peut s'appliquer que pour la TVA qui devient exigible entre le 01.01.2021 et le 31.12.2022 à la suite de travaux immobiliers (prestations de services) relatifs à la démolition et reconstruction du bâtiment d'habitation (toutes les conditions de fonds étant remplies).

Trois conditions formelles s'appliquent :

- vous faites parvenir un document au SPF Finances (par voie électronique ou sur papier) dans lequel vous déclarez que toutes les conditions de base pour l'application du taux réduit de la TVA sont remplies (déclaration n° 111/1 ou n° 111/2) ;
- vous remettez une copie de cette déclaration à chaque prestataire de services ;
- chaque prestataire de services indique sur chaque facture qu'il vous délivre, sur la base de la copie de la déclaration, l'existence des éléments justifiant l'application du taux réduit de la TVA.

Le maître d'ouvrage doit introduire la déclaration et les annexes avant que la TVA ne devienne exigible pour les opérations pour lesquelles il souhaite bénéficier du taux de TVA de 6 % conformément à l'article 1<sup>er</sup> *quater* précité. Normalement, cela doit donc être fait avant le début des travaux de démolition et de reconstruction.



L'administration accepte que la déclaration soit introduite après le début des travaux. Toutefois, dans ce cas, le taux réduit de la TVA ne s'applique en principe qu'à la TVA qui devient exigible à partir de la date d'introduction de la déclaration.

Il n'est pas possible de régulariser la TVA lorsque la déclaration est introduite après que la TVA ne devienne exigible, sauf en cas de force majeure (par exemple, une maladie grave du maître d'ouvrage qui l'a empêché d'introduire la déclaration en temps voulu), ou d'erreur matérielle (par exemple, la déclaration est introduite mais elle est incomplète ou contient des éléments erronés).

### **9.2. Je suis maître d'ouvrage et j'ai commencé mon projet de démolition et reconstruction avant le 01.01.2021 (projet en cours) pour lequel la TVA est déjà devenue exigible avant cette date. Comment dois-je appliquer les règles d'exigibilité de la TVA et les conditions formelles de la mesure ?**

Le taux réduit de la TVA ne peut s'appliquer que pour la TVA qui devient exigible entre le 01.01.2021 et le 31.12.2022 à la suite de travaux immobiliers (prestations de services) relatifs à la démolition et reconstruction du bâtiment d'habitation (toutes les conditions de fonds étant remplies).

Trois conditions formelles s'appliquent :

- vous faites parvenir un document au SPF Finances (par voie électronique ou sur papier) dans lequel vous déclarez que toutes les conditions de base pour l'application du taux réduit de la TVA sont remplies (déclaration n° 111/1 ou n° 111/2) ;
- vous remettez une copie de cette déclaration à chaque prestataire de services ;
- chaque prestataire de services indique sur chaque facture qu'il vous délivre, sur la base de la copie de la déclaration, l'existence des éléments justifiant l'application du taux réduit de la TVA.

La législation prévoit une dérogation dans ce cas en ce qui concerne le moment où cette déclaration doit être introduite. La déclaration peut être introduite à temps jusqu'au 31.03.2021.

Si la déclaration a été introduite au plus tard à cette date, le maître d'ouvrage a pu appliquer le taux réduit de la TVA à partir du 01.01.2021. Dans ce cas, il existe également la possibilité de régulariser la TVA si la déclaration est introduite après que la TVA ne devienne exigible.

Si la déclaration est introduite après cette date, les principes de la FAQ 9.1 s'appliquent.

### **9.3. Je suis le vendeur d'une habitation déjà construite après démolition et reconstruction. Comment dois-je appliquer les règles d'exigibilité de la TVA et les conditions formelles de la mesure ?**

Le taux réduit de la TVA ne peut s'appliquer que pour la TVA qui devient exigible entre le 01.01.2021 et le 31.12.2022 à la suite de la vente d'une habitation déjà construite (toutes les conditions de fonds étant remplies).

Quatre conditions formelles s'appliquent :

- vous faites parvenir un document au SPF Finances (par voie électronique ou sur papier) dans lequel l'acheteur et vous déclarez que toutes les conditions de base pour l'application du taux réduit de la TVA pour la vente sont remplies (déclaration n° 111/3) ;
- vous remettez une copie de cette déclaration à l'acheteur ;
- vous mentionnez dans le contrat ou l'acte authentique relatif à la vente sur la base de la copie de la déclaration l'existence des éléments justifiant l'application du taux réduit de la TVA ;
- vous indiquez sur chaque facture que vous délivrez, sur la base de la copie de la déclaration, l'existence des éléments justifiant l'application du taux réduit de la TVA.



Le vendeur doit introduire la déclaration et les annexes avant que la TVA ne devienne exigible pour les opérations pour lesquelles il souhaite bénéficier du taux de TVA de 6 % conformément à l'article 1<sup>er</sup> quater précité. Normalement, cela doit donc être fait avant la conclusion du contrat de vente et le paiement ou la facturation d'un acompte.

L'administration accepte que la déclaration soit introduite à une date ultérieure. Toutefois, dans ce cas, le taux réduit de la TVA ne s'applique en principe qu'à la TVA qui devient exigible à partir de la date d'introduction de la déclaration.

Il n'est pas possible de régulariser la TVA lorsque la déclaration est introduite après que la TVA ne devienne exigible, sauf en cas de force majeure (par exemple, une maladie grave du fournisseur qui l'a empêché d'introduire la déclaration en temps voulu), ou d'erreur matérielle (par exemple, la déclaration est introduite mais elle est incomplète ou contient des éléments erronés).

Le contenu de la déclaration (la mention des conditions remplies par l'acheteur et le vendeur) doit également être inclus dans le contrat ou l'acte authentique. Pour les contrats de vente conclus au plus tard le 31.03.2021, il suffisait de reprendre le contenu de la déclaration sur la facture émise par le vendeur. Le contenu de la déclaration ne devait pas être inclus dans le contrat ou l'acte authentique.

L'administration admet que le contenu de la déclaration puisse également être inclus par le biais d'un ajout au pied de l'acte authentique (il s'agit d'une mention qui est reprise après la passation de l'acte notarié).

#### **9.4. Je suis vendeur d'une habitation en construction (vente sur plan) après démolition et reconstruction. Comment dois-je appliquer les règles d'exigibilité de la TVA et les conditions formelles de la mesure ?**

Le taux réduit de la TVA ne peut s'appliquer que pour la TVA qui devient exigible entre le 01.01.2021 et le 31.12.2022 à la suite de la vente d'une habitation déjà reconstruite (toutes les conditions de fonds étant remplies).

Quatre conditions formelles s'appliquent :

- vous faites parvenir un document au SPF Finances (par voie électronique ou sur papier) dans lequel l'acheteur et vous déclarez que toutes les conditions de base pour l'application du taux réduit de la TVA pour la vente sont remplies (déclaration n° 111/3) ;
- vous remettez une copie de cette déclaration à l'acheteur ;
- vous mentionnez dans le contrat ou l'acte authentique relatif à la vente sur la base de la copie de la déclaration l'existence des éléments justifiant l'application du taux réduit de la TVA ;
- vous indiquez sur chaque facture que vous délivrez, sur la base de la copie de la déclaration, l'existence des éléments justifiant l'application du taux réduit de la TVA.

Dans ce cas, la législation prévoit une dérogation en ce qui concerne le moment où la déclaration doit être introduite. La déclaration peut être introduite à temps jusqu'au moment de la livraison de l'habitation (en principe, la réception provisoire).

Si la déclaration est introduite au plus tard à cette date, le vendeur de l'habitation peut appliquer le taux réduit de la TVA à partir du 01.01.2021. Dans ce cas, il existe également la possibilité de régulariser la TVA si la déclaration est introduite après que la TVA ne devienne exigible.

Si la déclaration est introduite après cette date, les principes de la FAQ 9.3. sont d'application.

Le contenu de la déclaration (la mention des conditions remplies par l'acheteur et le vendeur) doit également être inclus dans le contrat ou l'acte authentique. Pour les contrats de vente conclus au plus tard le

31.03.2021, il suffisait de reprendre le contenu de la déclaration sur la facture émise par le vendeur. Le contenu de la déclaration ne devait pas être inclus dans le contrat ou l'acte authentique.

L'administration admet que le contenu de la déclaration puisse également être inclus par le biais d'un ajout au pied de l'acte authentique (il s'agit d'une mention qui est reprise après la passation de l'acte notarié).

**9.5. Qui doit introduire la déclaration lorsque le maître d'ouvrage a reconstruit le bâtiment d'habitation destiné à être utilisé soit exclusivement soit à titre principal comme habitation privée dans une des 32 zones urbaines ?**

Le maître d'ouvrage a la possibilité d'introduire une déclaration standard n° 111/4, de préférence en ligne via MyMinfin.

S'il n'est pas possible de le soumettre via MyMinfin, le formulaire peut être envoyé au SPF Finances – Centre de Scanning - Avenue du Prince de Liège 133 - BP 575 - 5100 Namur (Jambes).

Seule une copie du permis d'urbanisme doit être jointe à la déclaration. Le(s) contrat(s) de construction relatif(s) à la démolition et à la reconstruction ainsi que les plans de construction sont tenus à la disposition de l'administration.