

FAQ

Taux réduit de TVA

Pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation

	Bénéficiaires (voir C)	Nature des opérations (voir A, B et H)	Quel est le champ d'application territorial ?	Conditions de fond	Condition de forme (voir I)
1	Maître d'ouvrage – personne physique	Travaux immobiliers	Belgique (sauf 32 villes)	<ul style="list-style-type: none">• Habitation unique et propre pendant 5 ans (voir D et E)• Superficie (voir F)• Exigibilité (voir J)	<ul style="list-style-type: none">• Déclaration• Mentions facture
2	Maître d'ouvrage - personne physique et morale	Travaux immobiliers	Belgique (32 villes comprises)	<ul style="list-style-type: none">• Location AIS 15 ans (voir G)• Exigibilité (voir J)	<ul style="list-style-type: none">• Déclaration• Mentions facture
3	Acheteur – personne physique	Livraison de biens	Belgique (32 villes comprises)	<ul style="list-style-type: none">• Habitation unique et propre pendant 5 ans (voir D en E)• Superficie (voir F)• Exigibilité (voir J)	<ul style="list-style-type: none">• Déclaration• Mentions facture
4	Acheteur – personne physique et morale	Livraison de biens	Belgique (32 villes comprises)	<ul style="list-style-type: none">• Location AIS 15 ans (voir G)• Exigibilité (voir J)	<ul style="list-style-type: none">• Déclaration• Mentions facture

A. Généralités

A.1. Qu'est-ce qui est réellement visé par la nouvelle mesure relative à la démolition et à la reconstruction?

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

- 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).
- 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.
- La fourniture d'un logement après démolition et reconstruction par un fournisseur qui est une personne morale ou physique qui vendra le logement
 - o 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).
 - o Soit à une personne physique ou morale qui louera le nouveau logement dans le cadre de la politique sociale pendant au moins 15 ans.

A.2. Y a-t-il une diminution temporaire au taux de 6% lorsqu'on érige une nouvelle construction sur un terrain à bâtir?

R : Non. La nouvelle mesure ne peut s'appliquer si un bâtiment n'a pas été préalablement démolé sur la parcelle cadastrale sur laquelle vous érigez ou avez érigé une nouvelle maison.

Il en va de même si vous achetez une nouvelle habitation. Celle-ci ne peut avoir été construite sur un terrain non-bâti.

A.3. Après une démolition en 2020 nous construisons une nouvelle habitation, dans l'une des 32 villes visées par la mesure actuelle. Nous allons occuper cette maison nous-même. Si nous ne remplissons pas les nouvelles conditions sociales, perdrons-nous donc à partir du 1^{er} janvier 2021 le bénéfice du taux réduit de TVA?

R : Non. Si vous allez occuper vous-même le nouveau logement, la nouvelle mesure ne s'applique pas à votre situation.

Les conditions d'application de cette mesure (superficie maximale de 200m², habitation unique et propre du maître d'ouvrage pour au moins 5 ans ou location à long terme à ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale pour au moins 15 ans) ne s'appliquent pas aux 32 zones urbaines qui bénéficient actuellement du taux de TVA réduit de 6 %. Pour ces villes, les anciennes règles en matière de démolition de bâtiments et de reconstruction d'habitations restent valables.

A.4. Quelles sont les dispositions prévues pour les dépendances (attachées ou non au logement propre où on habite) ? Sont-elles également visées par la mesure de relance pour les travaux immobiliers, ou restent-elles soumises au taux de TVA normal de 21%?

R : Les règles normales s'appliquent (comme pour les autres taux réduits de TVA dans le secteur immobilier).

Les dépendances, tel qu'un garage non attenant au logement propre ne sont en principe pas des bâtiments destinés à l'habitation. Il n'en est pas de même pour le garage intégré au logement ou lorsque, même non attenant, il fait partie du logement par les facilités immédiates d'utilisation qu'il réserve au propriétaire de l'immeuble (ou à son locataire). En pareil cas, le taux réduit est susceptible de s'appliquer, même pour la construction de ce garage.

Le taux réduit n'est pas applicable aux travaux et autres opérations immobilières, qui ne concernent pas l'habitation proprement dite, tels que les travaux de culture ou de jardinage et les travaux de clôture. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines, saunas et autres installations similaires. Les abris de jardin sont également exclus.

A.5. Sur les chantiers de construction, les échafaudages sont largement utilisés tant pour les nouvelles constructions que pour la restauration de bâtiments existants. Certains entrepreneurs disposent de leur propre matériel, d'autres font appel à des poseurs d'échafaudages, souvent en raison des normes de sécurité. N'existe-t-il pas, pour la rénovation, une discrimination envers les entrepreneurs qui font poser les échafaudages par des tiers : un taux de TVA de 21% doit être appliqué, tandis qu'un taux de TVA de 6% doit être appliqué pour l'usage de matériel propre?

R : Le taux réduit de TVA de 6% qui est applicable à la démolition et à la reconstruction d'habitation est soumis à certaines conditions.

Ces travaux doivent donc porter sur les opérations énumérées à la rubrique XXXI, § 3, 3° à 6°, du tableau A, à l'annexe à l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et services selon ces taux.

La location des échafaudages ne constitue pas un travail immobilier et reste en principe soumis au taux de TVA normal de 21%.

Le placement par l'entrepreneur de ses propres échafaudages fait partie de la base d'imposition de travaux qui, le cas échéant, bénéficient de l'application d'un taux réduit de TVA.

Dans le cas où l'entrepreneur fait appel à un sous-traitant pour le placement des échafaudages, la TVA de 21% facturée sur cette prestation de services est déductible par l'entrepreneur. S'il répercute ce coût sur le maître d'ouvrage, celui-ci fait également partie de la base d'imposition qui, le cas échéant, entre en considération pour l'application du taux réduit de TVA. Si, en revanche, le client loue lui-même des échafaudages à un tiers, le taux normal de la TVA s'applique.

B. Concernant la démolition d'un bâtiment

B.1. Qu'est-ce qui est visé par la démolition d'un bâtiment?

Il est important de savoir que l'utilisation du bâtiment avant sa démolition n'a aucune importance. Le bâtiment démoli ne devait donc pas être une habitation en soi.

Le bien démoli doit être un « bâtiment » pour l'application de la TVA. Il s'agit donc de « toute construction incorporée au sol » (article 1^{er}, § 9, 1^o, du Code de la TVA).

La démolition du bâtiment par le maître d'ouvrage ou à sa demande doit être complète en ce sens qu'elle doit concerner un bâtiment entier.

L'administration prévoit une tolérance spécifique pour des raisons pratiques. Une transformation importante d'un ancien bâtiment dans laquelle les travaux suite à la démolition ne reposent pas de manière significative sur les anciens murs porteurs et, plus généralement, sur les éléments essentiels de la structure de l'ancien bâtiment, de telle sorte que les travaux ne peuvent plus bénéficier de l'application du taux réduit de TVA pour la rénovation (rubriques XXXI et XXXVIII, du tableau A, de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 fixant les taux de TVA), est assimilée à la démolition et reconstruction d'un bâtiment pour l'application du présent régime.

La démolition d'un bâtiment et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation ne nécessitent pas non plus que les deux soient situés exactement au même endroit : il suffit que les deux se situent sur la même parcelle cadastrale.

Il n'est donc pas non plus requis que la démolition d'un bâtiment précède toujours la reconstruction d'un nouveau bâtiment d'habitation.

B.2. Qui a dû procéder à la démolition?

R : Il est nécessaire, en principe (voir toutefois FAQ B.8.), que les travaux de démolition et de reconstruction soient effectués par la même personne. Cela ne signifie pas pour autant que cette personne ne puisse pas faire appel à différents sous-traitants qui bien entendu le lui factureront.

Le taux de 6% ne peut toutefois s'appliquer que dans la relation entre cet(ces) assujetti-entrepreneur(s) et le client final (maître d'ouvrage-personne physique/acquéreur).

Dans le cas de la sous-traitance, le taux de 21% s'applique entre les entrepreneurs (en principe, report de perception, 21% de TVA et droit à déduction), tandis que l'entrepreneur final facture le montant total à 6% (dans les conditions prévues par le régime).

Dans le cas de la livraison, le taux réduit ne peut trouver à s'appliquer que si le fournisseur a lui-même fait (ou fait faire) la démolition et la reconstruction.

B.3. Un promoteur immobilier acquiert un droit de superficie sur un terrain bâti. Le promoteur a, dans ce cas, le droit de démolir le bâtiment et de reconstruire un nouveau logement. Le promoteur peut-il vendre le logement avec application du taux réduit de TVA?

R : Dans cette hypothèse, le superficiaire satisfait effectivement à la condition selon laquelle il doit avoir lui-même démoli un bâtiment et érigé un nouveau logement sur la même parcelle.

La livraison de ce logement peut alors avoir lieu avec application du taux réduit de TVA. La vente du terrain par une autre personne sera, en règle générale, exemptée de TVA.

B.4. Un promoteur immobilier acquiert un droit de superficie sur un terrain bâti, pour lequel le propriétaire a constitué une réserve de propriété sur les constructions existantes. Le promoteur immobilier est chargé de démolir le bâtiment et de construire un nouveau bâtiment. Le promoteur immobilier peut-il vendre le bien avec application du taux réduit de TVA ?

R : Non. Dans ce cas, le promoteur démolit un bâtiment qui appartient au propriétaire du terrain. Pour ce qui concerne la démolition, le maître de l'ouvrage est donc le propriétaire du terrain et des vieilles constructions. Si le promoteur immobilier construit un nouveau logement sur la même parcelle, il n'est pas le maître de l'ouvrage qui a effectué, ou fait effectuer la démolition et la reconstruction, comme exigé pour l'application de la mesure.

Voir toutefois la réponse à la FAQ B.8.

B.5. Le propriétaire d'un bâtiment vétuste existant (par exemple une ville ou une commune dans le cadre d'un projet PPS) choisit de faire exécuter lui-même les travaux de démolition et de concéder un droit de superficie à un gestionnaire de projet pour la reconstruction d'un ou de plusieurs nouveaux bâtiments avec des maisons ou des appartements. La mesure peut-elle s'appliquer ?

R : Il ressort de l'article 1^{er} *quater*, § 3, alinéa 1^{er}, qu'il est nécessaire que les travaux de démolition et de reconstruction soient effectués par un seul et même assujetti.

Cela ne signifie pas pour autant que cet assujetti ne puisse pas faire appel à différents sous-traitants qui lui factureront évidemment pour ce faire.

Une dérogation générale à la condition selon laquelle le projet qui est mené depuis la démolition jusqu'à la livraison du logement, doit être exécuté par le même assujetti, est contraire aux textes de loi et à l'exposé des motifs.

Voir toutefois la réponse à FAQ B.8.

B.6. Il arrive que, dans le cadre d'une rénovation, les travaux ne reposent plus suffisamment sur les murs porteurs. Un tel projet n'entre pas en considération pour l'application du taux réduit pour la rénovation. D'autre part, le bâtiment existant ne sera pas complètement démolit et reconstruit. Un taux de TVA réduit peut-il être appliqué dans le cadre de cette mesure pour la livraison de ce bâtiment.

R. En principe, la démolition du bâtiment doit être complète en ce sens qu'elle doit concerner un bâtiment entier (maison, hangar, immeuble de bureaux, ...).

D'autre part, une transformation importante d'un vieux bâtiment dans laquelle les travaux suite à la démolition ne reposent pas de manière significative sur les anciens murs porteurs et, plus généralement, sur les éléments essentiels de la structure du vieux bâtiment, de sorte que les travaux ne peuvent entrer en considération pour l'application du taux réduit de TVA pour la rénovation (rubriques XXXI et XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20), est bien assimilée à la démolition et reconstruction d'un bâtiment pour l'application de cette disposition.

La livraison de ce bâtiment par la personne qui a effectué les travaux assimilés à la démolition et à la reconstruction peut être effectuée avec application du taux réduit de TVA, pour autant que toutes les conditions soient remplies à cet effet.

B.7. Il ressort de l'exposé des motifs que le bâtiment démolit doit avoir une consistance significative, le cas échéant par rapport au(x) bâtiment(s) d'habitation construit(s). Comment cela doit-il être interprété?

R : Cette évaluation est faite au cas par cas, et de la même manière que ce qui était déjà effectué dans le cadre de la mesure existante pour la démolition et la reconstruction dans les 32 centres urbains. Par exemple : un vieux logement, un hangar, une usine, un garage ou un magasin seront normalement considérés comme significatifs.

En revanche, une construction temporaire, faite de matériaux non durables, ne satisfera normalement pas à ce critère. Il en va de même, par exemple, de situations dans lesquelles ne subsistent que les fondations ou quelques murs d'un bâtiment précédemment démolit ou détruit.

Dans des cas exceptionnels, l'administration peut contester l'application de la mesure s'il existe une disproportion apparente entre la taille du bâtiment démolit et celle des bâtiments nouvellement construits.

B.8. Je suis une entreprise qui a acheté un terrain au cours de l'année 2019 en vue de la construction de deux logements privés par une société sœur (promoteur immobilier). En tant que propriétaire foncier, j'ai démolit un hangar en septembre 2020 qui se trouvait sur cette parcelle et j'ai accordé un droit de superficie au promoteur immobilier pour qu'il puisse construire les habitations privées. La mesure peut-elle s'appliquer à la vente des logements privés au cours de l'année 2021?

R : En principe, ces habitations privées ne peuvent pas être vendues avec application du taux de TVA de 6% car le vendeur qui a construit ces nouveaux logements (promoteur immobilier) n'a pas démolit lui-même l'ancien hangar.

Etant donné qu'au moment de l'achat du terrain et de la démolition du hangar par le propriétaire foncier, les parties n'étaient pas en mesure de prévoir l'existence du nouveau régime et ne pouvaient donc pas s'organiser de manière telle que la condition selon laquelle la démolition et la reconstruction doivent être réalisées par la même personne soit remplie, une tolérance est temporairement prévue.

Dans votre cas, étant donné qu'une cause d'exigibilité de la TVA relative aux travaux de démolition du hangar est déjà intervenue avant l'entrée en vigueur de la mesure au 01.01.2021, l'administration peut considérer que la condition selon laquelle la démolition et la reconstruction sont réalisées par la même personne est remplie, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- unité du projet : les parties peuvent démontrer à la satisfaction de l'administration que la démolition du hangar par le propriétaire foncier, l'octroi du droit de superficie et la reconstruction des 2 habitations privées s'effectuent comme un projet global (ce qui est normalement attesté par le permis d'urbanisme) ;
- le propriétaire foncier et le promoteur immobilier sont des parties liées (appartenant au même groupe).

Si, au plus tard le 31.12.2020, il n'y avait pas de cause d'exigibilité de la TVA pour la démolition du hangar, cette tolérance ne s'applique pas. Les parties doivent s'organiser de manière que toutes les conditions légales soient remplies.

C. Concernant les bénéficiaires de la mesure

C.1. Qui peut livrer un logement avec application du taux réduit de TVA dans le cadre de cette mesure?

R : Seule la personne qui a démolit un bâtiment et reconstruit un logement sur la même parcelle cadastrale peut vendre ce nouveau logement avec application du taux réduit. Il peut s'agir d'un promoteur professionnel ou d'un assujetti occasionnel (par exemple un particulier qui opte pour la vente d'un logement sous le régime TVA).

Des conditions doivent toutefois être remplies pour que la livraison bénéficie du taux réduit de TVA.

Voir toutefois la réponse à FAQ B.8.

C.2. Qui peut procéder à la démolition et à la reconstruction d'un logement avec application du taux réduit de TVA dans le cadre de cette mesure?

R : Sont visés :

- 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) ;
- 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.

Pour les parcelles situées dans l'une des 32 zones urbaines, les conditions sont moins strictes et l'ancien régime continue à s'appliquer.

C.3. Les promoteurs sont-ils visés pour ce qui concerne les travaux immobiliers de démolition ou de reconstruction ou seule la livraison future du nouveau logement (et du terrain attenant) pourra-t-elle être taxée au taux de 6%?

R : Dans le cas de la démolition d'un bâtiment et la construction d'une habitation, les promoteurs ne bénéficient pas eux-mêmes du taux de 6% (les travaux immobiliers dans une relation B2B sont presque toujours facturés au cocontractant à 21%), sauf s'ils destinent l'habitation à la location dans le cadre de la politique sociale.

Pour la vente de l'habitation reconstruite, le taux réduit de TVA temporaire peut s'appliquer dans la relation entre le promoteur immobilier et l'acquéreur, si l'acquéreur l'utilise conformément aux critères sociaux fixés.

C.4. Si le maître d'ouvrage qui se construit un logement n'est pas propriétaire du terrain mais dispose d'un droit de superficie pendant 30 ans, peut-il également bénéficier de cette réduction?

R : Oui. Il suffit que le maître d'ouvrage dispose d'un droit réel sur le terrain non aménagé pour démolir la propriété existante et y construire un nouveau bâtiment. Toutefois, lorsqu'il n'y a pas eu de démolition, le régime ne peut pas être appliqué.

D. Concernant le critère du « habitation unique »

D.1. Qu'est-ce qui est visé par « habitation unique » ?

R : Pour déterminer si l'habitation reconstruite est l'habitation unique qu'occupe le maître d'ouvrage-personne physique lui-même, il est tenu compte de tous les bâtiments utilisés en tout ou en partie comme habitation et sur lesquels le maître d'ouvrage-personne physique peut faire valoir, en tout ou en partie, des droits de propriété ou des droits réels autres que le droit de propriété qui lui donnent le droit d'utiliser le bâtiment d'habitation.

D.2. Les personnes qui veulent vendre leur habitation propre et unique aujourd'hui et choisissent d'acquérir un appartement, peuvent-elles également bénéficier de la réduction de TVA ?

R : Oui, mais uniquement si l'appartement est construit après la démolition d'un bâtiment (pas de construction d'appartements sur un terrain non bâti). Pour l'application de la notion de « habitation propre », il n'est pas tenu compte :

- des autres habitations dont il est, en vertu d'une succession, copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier ;
- d'une autre habitation qu'il occupe comme habitation propre où il a établi son domicile et qui a été vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la première occupation ou de la première utilisation de la nouvelle habitation.

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

R : Pour cette construction, le taux réduit est d'application : pour le maître d'ouvrage (propriétaire) il s'agit de travaux immobiliers dans le cadre d'une démolition et d'une reconstruction de son appartement du rez-de-chaussée (art. 1^{er}quater, § 1^{er}).

Dans le chef du maître d'ouvrage, les critères sociaux (superficie maximale de 200 m², résidence pendant 5 ans minimum, habitation propre et unique) doivent être remplis. Dans la mesure où il met deux logements en vente, l'appartement du rez-de-chaussée reste sa seule habitation.

Pour les acquéreurs des autres unités d'habitation, il s'agit de la livraison d'une habitation dans le même cadre. Le propriétaire est considéré comme le fournisseur d'une nouvelle habitation après démolition (article 1^{er}quater, § 3). Les acquéreurs doivent satisfaire aux critères sociaux définis (superficie maximum de 200m², séjour minimum de 5 ans, habitation propre et unique).

D.4. Je vais démolir un bâtiment en tant que maître d'ouvrage-personne physique et construire un petit immeuble à appartements (3 unités d'habitation). Je loue deux appartements dans le cadre de la politique sociale et j'occuperai moi-même le rez-de-chaussée. Puis-je bénéficier de cette mesure ?

R : Pour cette construction, le taux réduit est d'application : pour le maître d'ouvrage (propriétaire), il s'agit de travaux immobiliers dans le cadre d'une démolition et d'une reconstruction de son appartement du rez-de-chaussée (article 1^{er}quater, § 1^{er}).

Dans le chef du maître d'ouvrage, les critères sociaux (superficie maximale de 200 m², résidence pendant 5 ans minimum, habitation propre et unique) doivent être remplis.

En ce qui concerne les appartements qu'il loue dans le cadre de la politique sociale (article 1^{er} *quater*, § 2), il peut également bénéficier de cette mesure.

En revanche, si le propriétaire en occupe un lui-même et en loue deux en dehors du cadre spécifique de la politique sociale, l'ensemble du projet sera soumis au taux normal de TVA car la condition de logement unique n'est pas remplie.

D.5. Comment cela fonctionnera-t-il si un couple marié est le maître d'ouvrage (donc le cas classique : les deux partenaires sont maîtres d'ouvrage à égalité) et l'un des partenaires possède déjà une habitation (non reçue via un héritage), alors que l'autre non. Pour les impôts sur les revenus, le partenaire qui ne possède pas d'autre habitation a droit aux avantages « habitation unique » tandis que l'autre partenaire n'y a pas droit. En matière de TVA, lorsque les partenaires ont des droits égaux, une moitié sera-t-elle facturée à 6% et l'autre à 21%?

R : Le couple marié qui ensemble acquiert une habitation reconstruite ou reconstruit une habitation est considéré comme un tout pour déterminer s'il s'agit de l'habitation unique. Les conditions sont plus strictes ici que dans la disposition en matière de « prime au logement ». Les opérations ne peuvent pas bénéficier de taux différents selon le pourcentage des droits des deux partenaires (un seul taux de TVA possible).

Cela est également valable dans le cas de deux partenaires qui cohabitent légalement.

D.6. Comment la condition de « habitation unique » est-elle appliquée lorsque deux frères détruisent et reconstruisent, ensemble, un bien d'habitation? Ils sont propriétaires du terrain en indivision (50/50).

R : Le critère de « habitation unique » est traité dans le chef de chaque maître d'ouvrage – propriétaire séparément. Si un des deux frères possède déjà un autre logement, alors la réglementation ne peut lui être appliquée.

Cela signifie que, dans le cas d'une livraison, chaque part indivise suit son propre régime fiscal.

Dans le cas de travaux immobiliers, il est considéré que la condition relative à l'« habitation unique » n'est pas remplie si le contrat d'entreprise est conclu avec les deux frères.

E. Concernant le critère du « logement propre »

E.1. Qu'est-ce qui est visé par « utilisé à titre principal comme habitation propre » ?

R : Il s'agit en substance du logement que la personne concernée, en tant que propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier, occupe personnellement.

Toutefois, cette notion de « habitation propre » ne comprend pas la partie de l'habitation qui est utilisée pour l'exercice de l'activité économique du propriétaire, du possesseur, de l'emphytéote, etc. ou de celle d'un membre de sa famille.

En outre, le fait que l'habitation doive être utilisée, à titre principal, comme habitation propre implique que la superficie de la partie non utilisée aux fins de l'exercice d'une activité économique doive être supérieure à la superficie de la partie utilisée aux fins de l'exercice d'une activité économique.

E.2. Un agriculteur loue sa ferme sur la base d'un contrat d'emphytéose. Il démolit une habitation à un autre endroit et en construit une nouvelle. Peut-il bénéficier de la réduction du taux de TVA s'il conserve son domicile à la ferme sous bail emphytéotique ? Ou doit-il de toute façon se domicilier dans la nouvelle construction ?

R : Non. Le maître d'ouvrage doit en effet établir son domicile sans délai dans l'habitation reconstruite et de plus, remplir les autres conditions demandées.

E.3. L'habitation doit-elle être l'habitation unique et propre, ou est-il suffisant d'y établir son domicile ?

R : 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 domicile).

Les termes « occupation » et « utilisation » ont, pour l'application de la présente mesure, la même signification que celle qui leur est donnée dans le cadre de la détermination du caractère neuf d'un bâtiment aux fins de l'application de la TVA (cf. article 12, § 2 et article 44, § 3, 1°, a), alinéa 2, du Code de la TVA). Il s'agit en fait de déterminer le moment où le logement est utilisé pour la première fois (en principe, le moment où il est habité pour la première fois).

E.4. Qu'entend-on par « avoir son domicile sans délai » ?

R : Dès que le bâtiment d'habitation est construit et apte à être utilisé, le maître d'ouvrage-personne physique doit y habiter et y être domicilié.

La condition de domiciliation sera, en principe, démontrée par une inscription dans le registre d'état civil de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bâtiment d'habitation.

E.5. Si un cabinet de 200 m² est construit à côté de l'habitation de 200 m², cette réduction de TVA peut-elle s'appliquer à l'habitation proprement dite de 200 m² ?

R : Non. Concernant la condition « d'habitation propre à titre principal », l'utilisation mixte du bâtiment d'habitation est uniquement possible dans la mesure où la superficie de la partie

utilisée pour le logement est supérieure à la superficie de la partie utilisée aux fins de l'exercice d'une activité économique.

En outre, concernant la condition de superficie maximale de 200m², sont assimilées à des pièces d'habitations, tous les espaces utilisés pour l'exercice d'une activité économique. Ces derniers sont donc inclus dans le calcul de la superficie habitable.

F Concernant le critère de la « superficie habitable »

F.1. Notre fille veut démolir et reconstruire une vieille habitation. Est-il vrai que la superficie habitable ne peut pas dépasser 200 m² ? Ne serait-il pas préférable de déterminer des critères d'écologie, de durabilité et d'efficacité énergétique comme conditions pour le taux de 6% plutôt que des critères de superficie et de « habitation unique » ?

R : Afin de limiter le bénéfice de la mesure aux petites et moyennes habitations, la superficie de 200 m² ne doit pas être dépassée, quel que soit le type d'habitation (maison 4 façades, maison mitoyenne, appartement ou unité d'habitation dans un projet intégré d'habitat groupé).

Le seuil de 200 m² est le résultat d'un compromis politique qui tient compte de la notion de « logement moyen ». Le taux réduit pour la démolition et la reconstruction doit être conforme à la portée du terme « logement social » au sens du point 10 de l'annexe III à la directive TVA.

Des critères d'écologie, de durabilité et d'efficacité énergétiques ne sont pas, selon la Cour de Justice de l'Union européenne, réputés conformes à la portée du terme « logement social » au sens de la directive TVA.

F.2. Qu'entendez-vous par « superficie habitable » ? Cela comprend-il un grenier, un espace de stockage, une cave? Cela comprend-il les murs intérieurs?

R : Le point de départ est que la superficie totale habitable est calculée en additionnant les superficies de toutes les pièces d'habitation, mesurées à partir de et jusqu'aux côtés intérieurs des murs en élévation (les murs intérieurs mêmes ne sont donc pas inclus).

Sont considérées comme des pièces d'habitation : les cuisines, les salles de séjour, les salles à manger, les chambres à coucher, les mansardes et sous-sols habitables, les espaces dédiés à l'exercice d'un hobby, les salles de jeu des enfants, et les autres espaces destinés à l'habitation, à condition que ces pièces aient une superficie minimale de 4 m² et une hauteur minimale de 2 mètres au-dessus du plancher. Sont assimilées à des pièces d'habitation tous les espaces utilisés pour l'exercice d'une activité économique.

Les pièces suivantes ne sont pas considérées comme des pièces d'habitation : les garages, salles de bain, WC, salles de douche ou lavabo, escaliers, débarras, couloirs, caves et greniers non habitables.

F.3. Comment ce régime s'applique-t-il pour des logements communautaires tels que les projets de co-housing, plus particulièrement en ce qui concerne le calcul de la superficie habitable maximale?

R : Pour les unités d'habitation faisant partie d'un projet intégré d'habitat groupé, la superficie des pièces d'habitation utilisées en commun par les habitants des différentes habitations du projet (par exemple la cuisine, ou le salon dans le cadre de projets de co-housing) est prise en considération, pour chaque habitation individuelle du projet, en proportion du nombre d'habitations dans le projet.

Pour un projet de co-housing comprenant 6 unités d'habitation, la superficie de la cuisine utilisée en commun sera donc prise en considération à concurrence de 1/6 de sa superficie totale pour la détermination de la superficie habitable de chaque unité d'habitation individuelle du projet.

Pour l'unité d'habitation individuelle, les règles mentionnés à la FAQ F.2. sont d'application.

Les critères sociaux, tels que le critère de superficie, sont appréciés dans le chef de chaque maître d'ouvrage ou acheteur d'une unité d'habitation.

F.4. Comment le critère de la superficie est-il appliqué dans le cas d'un immeuble à appartements?

R : Dans le cas des appartements, seule la superficie des espaces privés est prise en compte, et non la superficie des espaces communs tels que le toit plat, le hall central, les escaliers et l'extérieur.

À titre d'exemple, sont également considérés comme des espaces communs : cage d'escalier, ascenseur, voie d'accès aux garages souterrains privés.

Pour l'unité d'habitation individuelle, les règles mentionnés à la FAQ F.2 sont d'application. Les critères sociaux, tels que le critère de superficie, sont appréciés dans le chef de chaque maître d'ouvrage ou acheteur d'une unité d'habitation.

G. Concernant le critère de la « location dans le cadre de la politique sociale »

G.1. Dans quelles circonstances est-il satisfait à la condition de « location dans le cadre de la politique sociale » ?

R : Le maître d'ouvrage donne en location le bâtiment d'habitation reconstruit à une agence immobilière sociale ou le laisse donner en location dans la cadre d'un mandat de gestion accordé à une agence immobilière sociale.

La durée minimale de location de 15 ans est fixée, selon le cas, dans le contrat de location principal ou dans le mandat de gestion conclu avec l'agence immobilière sociale.

H. Concernant l'obligation de construire sur la même parcelle cadastrale

H.1. Dans les grands projets de reconversion urbaine, il arrive souvent que la future zone sur laquelle sera érigé le projet résulte de la fusion de plusieurs parcelles cadastrales, parmi lesquelles certaines parcelles étaient initialement bâties et d'autres non. La question de l'évaluation de l'applicabilité de cette nouvelle mesure se pose si, après la démolition des vieux bâtiments, un bâtiment nouvellement construit se situe partiellement sur la parcelle cadastrale anciennement bâtie et partiellement sur la parcelle cadastrale anciennement non-bâtie.

R : D'un point de vue pragmatique, il est possible de travailler suivant « le principe de l'accessoire suit le principal ».

Si le nouveau bâtiment, après démolition des vieux bâtiments existants, est situé sur la parcelle cadastrale anciennement bâtie pour au moins 50% (qu'importe l'emplacement des bâtiments démolis sur cette parcelle cadastrale initialement bâtie), l'ensemble du projet peut bénéficier du taux réduit de TVA de 6%.

Dans le cas contraire, le taux normal de TVA sera applicable aux travaux relatifs à ce bâtiment.

H.2. J'avais cru comprendre qu'il suffit qu'une nouvelle habitation soit située sur la même parcelle cadastrale que celle du bâtiment à démolir (voir reconstruction à un autre endroit). Qu'en est-il de la situation suivante : une habitation qui est démolie dans un lotissement de deux parcelles et une nouvelle habitation est construite sur chaque parcelle, seule l'habitation qui se situe sur l'emplacement de l'ancien immeuble, peut probablement bénéficier du taux de TVA de 6%?

A : Dans un tel cas, la construction des deux nouvelles habitations peut, en principe, s'effectuer en appliquant le taux de TVA de 6%.

Les deux logements sont situés sur une nouvelle parcelle faisant partie d'une ancienne parcelle bâtie sur laquelle se trouvait le bâtiment démolie.

I. Concernant les obligations du maître de l'ouvrage ou du vendeur

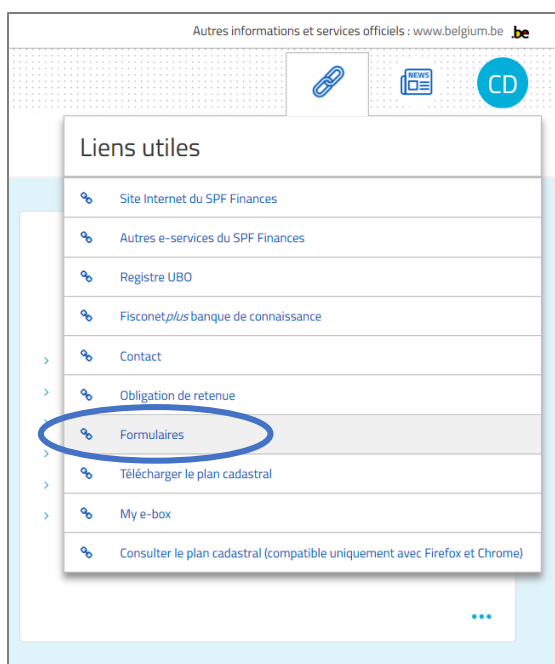
I.1. Comment introduire une déclaration de « démolition et reconstruction » ?

En ligne, via MyMinfin : le plus rapide

1. [Allez sur MyMinfin.](#)
MyMinfin ne fonctionne pas avec Internet Explorer. Utilisez un autre navigateur.
2. Identifiez-vous ([par exemple via itsme® ou avec votre carte d'identité et un lecteur de carte](#)).
3. Cliquez sur l'icône « lien » en haut à droite.



4. Sélectionnez « Formulaires » dans la liste.



5. Dans le champ « Numéro d'identification », introduisez « 111 ».

Formulaires

RECHERCHER

SÉLECTIONNEZ UNE MÉTHODE DE RECHERCHE

Rechercher

Administration

Thème

Numéro d'identification

111

6. Le jour suivant l'envoi de la déclaration, vous recevrez la preuve de la demande avec la référence à mentionner sur la facture. La preuve de la demande sera disponible dans « Mes documents » (à partir de fin janvier 2021).



Vous n'utilisez pas MyMinfin ? Demandez le formulaire par téléphone.

Si vous n'utilisez pas MyMinfin, nous pouvons vous envoyer le formulaire par la poste ou par e-mail.

Téléphonez à votre bureau compétent : [guide des bureaux](#) > « Particuliers » > « Déclaration » > « Construction - déclaration TVA » > commune où le bâtiment sera construit.

I.2. Je fais démolir un bâtiment par un entrepreneur et reconstruire un nouveau logement. J'occuperai moi-même ce logement, avec ma famille. Je sais que plusieurs conditions doivent être remplies. Mais pour combien de temps ces conditions doivent-elles être remplies et que dois-je faire si cela devait ne plus être le cas?

Dans votre cas, les conditions doivent être remplies au moins jusqu'au 31 décembre de la cinquième 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-personne physique.

Les termes « occupation » et « utilisation » ont, pour l'application de la présente mesure, la même signification que celle qui leur est donnée dans le cadre de la détermination du caractère neuf d'un bâtiment aux fins de l'application de la TVA (cf. article 12, § 2 et article 44, § 3, 1^o,

a), alinéa 2, du Code de la TVA). Il s'agit en fait de déterminer le moment où le logement est utilisé pour la première fois (en principe, le moment où il est habité pour la première fois).

Si, durant la période susvisée, des modifications interviennent telles qu'au moins une des conditions précitées n'est plus remplie, le maître d'ouvrage-personne physique doit en faire la déclaration envoyée à l'adresse électronique indiquée par le ministre des Finances ou son délégué, dans le délai de trois mois à compter de la date du début des modifications.

En outre, il doit reverser dans le même délai à l'État le montant de l'avantage fiscal dont il a bénéficié, pour l'année au cours de laquelle intervient ce changement et les années restant à courir, à concurrence d'un cinquième par année.

Ce versement ne doit pas intervenir en cas de décès du maître d'ouvrage-personne physique ou pour tout cas de force majeure dûment justifié qui l'empêche définitivement de remplir les conditions précitées.

I.3. La mesure ne s'appliquera pas seulement aux nouveaux projets à partir du 1^{er} janvier 2021, mais également aux projets en cours. En principe, la déclaration doit être introduite au préalable par le maître de l'ouvrage. Quel est le régime pour les projets en cours?

R : Pour les opérations de démolition et de reconstruction pour le compte du maître d'ouvrage qui ont déjà commencé avant le 1 janvier 2021, le taux réduit de TVA peut être appliqué si la déclaration est déposée au plus tard le 31 mars 2021.

Pour la livraison d'un logement, la déclaration doit être introduite au plus tard au moment de la livraison par le fournisseur. Dans le cas d'une vente sur plan, il s'agit souvent du moment de la réception provisoire. Il s'agit de la date limite, les parties ont intérêt à introduire cette déclaration le plus rapidement possible afin que la facturation et le paiement d'un acompte puissent déjà bénéficier du taux réduit de TVA.

I.4. Mon projet de démolition et de reconstruction a débuté en juillet 2020. Je satisfais à toutes les conditions pour bénéficier de cette mesure mais j'ai introduit la déclaration en retard (après le 31.03.2021). Mon entrepreneur a donc facturé au taux de TVA normal. Puis-je encore bénéficier du taux réduit?

R : Lorsque vous introduisez votre déclaration tardivement, vous ne pouvez en principe plus bénéficier du taux réduit de TVA.

I.5. La mesure s'applique entre autres aux habitations qui sont l'habitation unique et propre de l'acheteur pendant 5 ans et qui ont une superficie habitable de 200 m² maximum. Comment cette règle est-elle appliquée aux promoteurs immobiliers?

R : Avant que la taxe ne devienne exigible, le promoteur doit envoyer une déclaration à l'adresse électronique indiquée par le ministre des finances ou son délégué. Cette déclaration est contresignée par l'acquéreur du bâtiment et doit indiquer que le bâtiment que le promoteur a fait démolir et reconstruire est destiné à être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre par l'acquéreur - personne physique qui y aura son domicile sans délai et que cette habitation aura une superficie totale habitable qui n'excède pas 200 m².

La contresignature de l'acquéreur sur la déclaration décharge le fournisseur de l'habitation de la responsabilité pour la détermination du taux, sauf en cas de collusion entre les parties ou méconnaissance évidente de la disposition (par exemple si les plans montrent explicitement que la superficie dépasse 200m²).

I.6. Dans le cas de l'achat d'une habitation, l'acquéreur doit-il déjà être connu avant la démolition ; ou l'acquéreur peut-il également encore bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % à la fin de la démolition et de la reconstruction (sur l'achat de l'habitation qu'elle soit ou non complètement terminée)?

R : L'acquéreur ne doit pas nécessairement être connu avant la démolition. C'est rarement le cas avec les ventes sur plan. Le taux réduit sur la vente d'une habitation reconstruite après la démolition d'un bâtiment ne peut naturellement s'appliquer que si l'acquéreur remplit les conditions sociales et signe la déclaration présentée par le fournisseur à cet égard.

I.7. Comment les contrats pour la déclaration peuvent-ils être introduits correctement auprès de l'administration de la TVA? Dans un contrat avec un particulier, il doit s'agir d'un prix « tout compris », mais l'entrepreneur ne peut conclure un contrat avec application du taux de TVA réduit de 6% que s'il obtient une copie de la déclaration?

R : La déclaration introduite par le maître d'ouvrage auprès de l'administration contient une mention expresse du fait qu'après exécution des travaux, le bâtiment sera utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre par le maître d'ouvrage, qui y aura son domicile sans délai et aura une superficie totale habitable n'excédant pas 200 m².

Une copie de cette déclaration doit en outre être remise au(x) prestataire(s) de services concernés.

Le prestataire de services peut être déchargé de sa responsabilité quant à une mauvaise application du taux réduit de TVA dans l'hypothèse où il dispose, sauf collusion entre les parties, d'une copie de la déclaration du maître d'ouvrage précitée. Dans votre cas, le maître d'ouvrage doit d'abord établir sa déclaration et en envoyer une copie à l'entrepreneur.

Sur la base de cette déclaration, l'entrepreneur peut appliquer le taux réduit de TVA.

Il suffit par ailleurs de tenir les conventions à la disposition de l'administration.

I.8. Pourquoi les promoteurs immobiliers doivent-ils joindre leurs contrats d'entreprise à la déclaration? Que se passe-t-il s'il n'y a pas de contrats parce que le promoteur effectue les travaux avec son propre personnel?

R : Le contrat d'entreprise peut faire apparaître que le vendeur a, lui-même, fait démolir et reconstruire le bâtiment. C'est une condition de forme. D'ailleurs, les éventuels contrats peuvent simplement être tenus à disposition de l'administration (sans les annexer à la déclaration).

S'il a effectué les travaux avec son propre personnel, le promoteur devra pouvoir apporter la preuve qu'il a lui-même effectué les travaux à l'aide d'autres éléments.

Il suffit par ailleurs de tenir les conventions à la disposition de l'administration.

I.9. Qui doit introduire la déclaration lorsque le maître d'ouvrage 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 200 m2?

Le maître d'ouvrage-personne physique doit introduire la déclaration n° 111-1, soit par voie électronique, soit, dans des cas exceptionnels, sur papier (voir FAQ I.1). Dans le cas où plusieurs personnes agissent conjointement en tant que maîtres d'ouvrage, les dispositions suivantes s'appliquent.

Si vous (le maître d'ouvrage) êtes marié ou cohabitant légal et que votre partenaire acquiert également des droits de propriété sur le bâtiment d'habitation reconstruit, il suffit que l'un des partenaires remplisse et introduise cette déclaration, quel que soit le régime matrimonial applicable.

Pour toutes les autres formes de copropriété, dans le cas d'une déclaration électronique, chaque maître d'ouvrage doit introduire une déclaration séparée, tandis que dans le cas d'une déclaration papier, il suffit d'introduire une déclaration complétée et signée conjointement par chaque maître d'ouvrage.

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

I.10. Qui doit introduire la déclaration lorsque le maître d'ouvrage destine le bâtiment d'habitation à une location dans le cadre de la politique sociale?

Le maître d'ouvrage - personne physique ou personne morale - doit introduire la déclaration n° 111-2, soit par voie électronique, soit, dans des cas exceptionnels, sur papier (voir FAQ I.1). Dans le cas où plusieurs personnes agissent conjointement en tant que maîtres d'ouvrage, les dispositions suivantes s'appliquent.

Si vous (le maître d'ouvrage) êtes marié ou cohabitant légal et que votre partenaire acquiert également des droits de propriété sur le bâtiment d'habitation reconstruit, il suffit que l'un des partenaires remplisse et introduise cette déclaration, quel que soit le régime matrimonial applicable.

Pour toutes les autres formes de copropriété, dans le cas d'une déclaration électronique, chaque maître d'ouvrage doit introduire une déclaration séparée, tandis que dans le cas d'une déclaration papier, il suffit d'introduire une déclaration complétée et signée conjointement par chaque maître d'ouvrage.

Seule une copie du permis d'urbanisme doit être jointe à la déclaration. Le(s) contrat(s) d'entreprise relatifs à la démolition et à la reconstruction ainsi que le contrat de location principal ou le mandat de gestion sont tenus à la disposition de l'administration.

I.11. Qui doit introduire la déclaration en cas de vente d'un bâtiment d'habitation reconstruit destiné à être utilisé par l'(les) acquéreur(s) comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre où il(s) sera (seront) domicilié(s) sans délai et dont la superficie habitable n'excède pas 200 m2 ou à faire l'objet d'une location dans le cadre de la politique sociale?

R : Le vendeur/maître d'ouvrage (constructeur professionnel ou constructeur occasionnel) doit introduire la déclaration n° 111-3, soit par voie électronique, soit, dans des cas exceptionnels, sur papier (voir FAQ I.1). Dans le cas où plusieurs personnes agissent conjointement en tant que vendeurs, il suffit que l'un des vendeurs introduise la déclaration.

S'il y a plusieurs acheteurs et que ceux-ci sont mariés ou cohabitants légaux, le vendeur devra joindre en annexe une déclaration dûment complétée et signée par l'un d'entre eux lors du dépôt de la déclaration électronique. Pour toutes les autres formes de copropriété, le vendeur joindra une déclaration signée par tous les acheteurs à la déclaration électronique.

A cette fin, « la déclaration de l'acheteur » disponible via MyMinFin doit être imprimée, complétée, scannée et jointe en annexe à la déclaration électronique du vendeur.

S'il s'agit d'une version papier, il suffit que le vendeur introduise une déclaration signée par lui-même et par tous les acheteurs.

Seule une copie du permis d'urbanisme doit être jointe à la déclaration. Vous gardez une copie du compromis ou de l'acte de vente à la disposition de l'administration, ainsi que, selon le cas, le(s) contrat(s) de construction relatif(s) à la démolition et à la reconstruction ou le contrat de location principal ou le mandat de gestion.

I.12. 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 désormais la possibilité d'introduire une déclaration standard n° 111-4 à envoyer 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.

J. Concernant la durée de la mesure

J.1. Pour quelle période la mesure s'applique-t-elle?

R : Le taux réduit temporaire de TVA de 6% s'applique, dans les conditions prévues, à la TVA relative à la démolition d'un bâtiment et la construction d'un logement et sur la vente (propriété ou droit réel) d'un tel logement, exigible du 01.01.2021 au 31.12.2022.

J.2. En 2020, mon fils a reçu un permis d'urbanisme pour la démolition d'une habitation et la reconstruction d'un bâtiment d'habitation neuf. Le bâtiment a été démoli en mars 2020, et en avril 2020, un entrepreneur a commencé à construire le nouveau logement. Pouvez-vous nous dire concrètement si le logement de mon fils entre en considération en tant que dossier en cours?

R : La nouvelle mesure temporaire pour la démolition de bâtiments et la reconstruction de bâtiments d'habitation est en effet applicable aux projets en cours. Le taux réduit de TVA de 6% ne s'applique toutefois qu'aux travaux immobiliers pour lesquels la TVA est devenue exigible à partir du 01.01.2021. Sont en principe visés les travaux qui sont facturés à partir de cette date. Il ne s'agit donc pas de tous les travaux immobiliers exécutés dans le cadre de projets en cours, mais uniquement des travaux qui doivent encore être facturés à partir de l'année prochaine.

Enfin, il doit s'agir, pendant au minimum 5 ans, de bâtiments d'habitation qualifiés d'habitation unique et propre du maître de l'ouvrage dont la superficie habitable est de maximum 200 m². Les logements mis à la disposition à ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale pendant une période minimale de 15 ans sont également visés.

Le maître d'ouvrage doit introduire une déclaration (voir FAQ I.1) au plus tard le 31.03.2021 afin de bénéficier de la mesure.

J.3. J'ai acheté un nouvel appartement à un promoteur immobilier en octobre 2020 et j'ai payé un acompte à la signature du compromis avec application du taux de TVA de 21%. L'acte authentique sera établi en janvier 2021 et je devrai payer le solde du prix d'achat. Cet appartement sera mon habitation unique et à titre principal mon habitation propre et j'y serai domicilié dès la première occupation. En outre, la superficie habitable de l'appartement ne dépasse pas 200 m². Puis-je profiter du taux de TVA de 6% pour cet achat ? Si oui, puis-je récupérer une partie de la TVA déjà payée?

R : La TVA perçue sur l'acompte est définitivement soumise au taux normal de TVA, mais le montant du solde peut en effet bénéficier du taux réduit de TVA puisque dans votre cas les conditions de fond sont apparemment remplies.

Cependant, il est nécessaire pour le vendeur d'introduire une déclaration préliminaire (voir FAQ I.1.) apportant la preuve que vous remplissez tous les deux toutes les conditions de fond.

J.4. Je suis propriétaire d'un terrain bâti depuis plusieurs années (situé à l'extérieur des 32 zones urbaines). Compte tenu de cette nouvelle mesure, j'ai l'intention de démolir l'ancienne habitation existante et d'en construire une neuve que je louerai à une agence immobilière sociale. Cependant, l'entrepreneur chargé de ces travaux commencera les travaux au plus tôt dans la seconde moitié de 2022. Quel taux de TVA sera-t-il applicable?

R : Pour les opérations de démolition et de reconstruction que vous, en tant que maître d'ouvrage, avez fait effectuer par un entrepreneur, vous pourrez en principe bénéficier du taux de TVA de 6% jusqu'au 31.12.2022. En d'autres termes, vous paierez 6% de TVA jusqu'à cette date, à condition que toutes les conditions de fond et de forme soient remplies.

Cependant, il peut y avoir une limitation dans votre cas.

En ce qui concerne les travaux pour lesquels la demande de permis d'urbanisme concernant ces opérations a été introduite auprès de l'autorité compétente à partir du 01.07.2022, l'application du taux réduit de TVA de 6 % est limitée à concurrence de 25 % du montant total des travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme qui peuvent bénéficier de ce taux réduit.

Toutefois, la loi permet aux parties d'apporter la preuve contraire en démontrant que le montant facturé par le contractant avant le 31.12.2022 correspond en fait des opérations de démolition et de reconstruction effectivement achevées avant cette date.

Si le permis d'urbanisme est présenté au plus tard le 30.06.2022, cette limitation ne s'applique pas.



Déclaration par le maître de l'ouvrage personne physique visant à appliquer le taux de TVA de 6 % à la démolition et à la reconstruction d'un bâtiment d'habitation propre (article 1quater, § 1, AR n°20).

Quel est l'objet de la déclaration ?

Lorsque, en tant que maître d'ouvrage personne physique, vous faites démolir un bâtiment et reconstruire un bâtiment d'habitation sur la même parcelle cadastrale, l'entrepreneur qui effectue les travaux pour vous peut, sous certaines conditions, appliquer un taux de TVA réduit de 6 %. Vous trouverez plus d'informations sur cette mesure temporaire sur le site du SPF Finances.

Vous ne devez PAS remplir le formulaire ci-dessous si votre propriété est située dans l'un des centres urbains suivants :

- les centres urbains de Louvain, Bruges, Courtrai, Roeselare, Alost, Termonde, Genk, Hasselt, Mouscron, Tournai, Verviers, Namur,
- les centres urbains d'Anvers, Charleroi, Gand, Ostende, Malines, Mons, La Louvière, Saint-Nicolas, Seraing et Liège,
- sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale : Bruxelles, Anderlecht, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek, Forest, Ixelles, Uccle et Etterbeek.

Pour ces territoires, il suffit d'introduire une déclaration mise à disposition dans MyMinFin sous « formulaires ».

À quoi sert ce document ?

Si vous souhaitez bénéficier de cette mesure, vous devrez fournir à l'administration, en temps utile (en principe avant le début des travaux), ce document par lequel vous faites part de votre projet de construction et dans lequel vous déclarez que les conditions de fond pour l'application du taux réduit de TVA sont remplies pour ce projet. En outre, votre entrepreneur vous demandera une copie de cette déclaration. Lorsqu'il l'aura en sa possession, il sera en principe déchargé de sa responsabilité s'il s'avère, par la suite, que le taux réduit a été appliqué injustement.

Qui êtes-vous? (auteur de cette déclaration) ?

Nom et numéro national (tous les propriétaires du bien) :

.....
.....
.....

Adresse actuelle :

.....
.....

Coordonnées de contact : Téléphone : E-mail :

Où est situé le bien immeuble qui a été détruit et reconstruit ?

- Adresse complète :
- Mention de la/des parcelle(s) cadastrale(s) :



Déclaration.

Le soussigné déclare en ce qui concerne le bien immobilier susmentionné :

- Que je fais détruire un bâtiment et reconstruire un bâtiment d'habitation sur la même parcelle qui, après l'exécution des travaux, sera mon habitation unique utilisée, à titre principal, comme logement propre (au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8 de la loi spéciale du 16 janvier 1989).
- Que j'habiterai dans le logement reconstruit et que j'y aurai mon domicile sans délai.
- Que la surface habitable de du logement à construire n'excède pas 200 mètres carrés.
- Que ces conditions resteront remplies pendant un délai minimal de 5 ans (31 décembre de la cinquième année qui suit la première utilisation du bien d'habitation).

Si, durant le délai minimal de 5 ans, des modifications interviennent de sorte que les conditions précitées ne sont plus remplies, vous devez en informer le SPF Finances par l'introduction d'une déclaration et reverser à l'Etat l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié, pour les années restant à courir, à concurrence d'un cinquième par an, dans les 3 mois à compter de la date de début des modifications.

Pour plus de détails concernant ces conditions, nous vous renvoyons vers le site du SPF Finances.

Signatures.

Fait à : (date) :

Signature(s) du/des maître(s) d'ouvrage du bâtiment d'habitation.

Quels documents dois-je joindre à cette déclaration ?

Cette déclaration n'est complète que si le document suivant est joint :

- Le permis d'urbanisme

Je tiens également les documents suivants à la disposition du SPF Finances :

- Le(s) contrat(s) d'entreprise relatifs à la démolition et à la reconstruction
- Les plans du bâtiment

À quel service du SPF Finances dois-je soumettre cette déclaration et son annexe ?

Vous devez envoyer cette déclaration papier à :

SPF Finances – Centre de Scanning – Avenue du Prince de Liège 133 – BP 575 - 5100 Namur (Jambes).

Il est cependant préférable d'effectuer cette déclaration via l'application MyMinFin. De cette manière, votre déclaration sera enregistrée rapidement. Vous recevrez automatiquement un accusé de réception.



Quand remettrez-vous ce document au SPF Finances ?

En règle générale, vous remettrez ce document avant le début des travaux (avant que la TVA ne soit exigible).

Si votre projet de construction est déjà en cours avant le 1^{er} janvier 2021, vous devez envoyer cette déclaration au plus tard le 31 mars 2021.



Déclaration par le maître de l'ouvrage visant à appliquer le taux de TVA de 6 % à la démolition et à la reconstruction d'un bâtiment d'habitation destiné à la location dans le cadre de la politique sociale (article 1quater, § 2, AR n°20).

Quel est l'objet de la déclaration ?

Lorsque, en tant que maître d'ouvrage (personne physique ou morale), vous faites démolir un bâtiment et reconstruire un bâtiment d'habitation sur la même parcelle cadastrale, l'entrepreneur qui effectue les travaux pour vous peut, sous certaines conditions, appliquer un taux de TVA réduit de 6 %. Vous trouverez plus d'informations sur cette mesure temporaire sur le site du SPF Finances.

À quoi sert ce document ?

Si vous souhaitez bénéficier de cette mesure, vous devrez fournir à l'administration, en temps utile (en principe avant le début des travaux), ce document par lequel vous faites part de votre projet de construction et dans lequel vous déclarez que les conditions de fond pour l'application du taux réduit de TVA sont remplies pour ce projet. En outre, votre entrepreneur vous demandera une copie de cette déclaration. Lorsqu'il l'aura en sa possession, il sera en principe déchargé de sa responsabilité s'il s'avère, par la suite, que le taux réduit a été appliqué injustement.

Qui êtes-vous? (auteur de cette déclaration) ?

Nom et numéro national ou numéro d'identification à la TVA (tous les propriétaires du bien) :

.....
.....
.....

Résidence actuelle ou siège social :

.....
.....

Coordonnées de contact : Téléphone : E-mail :

Où est situé le bien immeuble qui a été détruit et reconstruit ?

- Adresse complète :
- Mention de la/des parcelle(s) cadastrale(s) :

Déclaration.

Le soussigné déclare en ce qui concerne le bien immobilier susmentionné :

- Que je fais détruire un bâtiment et reconstruire un bâtiment d'habitation sur la même parcelle, destiné à la location de longue durée dans le cadre de la politique sociale à une agence immobilière sociale ou dans le cadre d'un mandat de gestion accordé par le maître de l'ouvrage à une agence immobilière sociale.
- Que ces conditions resteront remplies pendant un délai minimal de 15 ans (31 décembre de la 15^{ème} année qui suit la première utilisation du bien d'habitation).
Cette durée minimale de location sera fixée, selon le cas, dans le contrat de location ou dans le mandat de gestion conclu avec l'agence immobilière sociale.



Si, durant le délai minimal de 15 ans, des modifications interviennent de sorte que les conditions précitées ne sont plus remplies, vous devez en informer le SPF Finances par l'introduction d'une déclaration et reverser à l'Etat l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié, pour les années restant à courir, à concurrence d'un quinzième par an, dans les 3 mois à compter de la date de début des modifications.

Pour plus de détails concernant ces conditions, nous vous renvoyons vers le site du SPF Finances.

Signatures.

Fait à : (date) :

Signature(s) du/des maître(s) d'ouvrage du bâtiment d'habitation.

Quels documents dois-je joindre à cette déclaration ?

Cette déclaration n'est complète que si le document suivant est joint :

- Le permis d'urbanisme

Je tiens également les documents suivants à la disposition du SPF Finances :

- Le(s) contrat(s) d'entreprise relatifs à la démolition et à la reconstruction
- Le contrat de location principal ou le mandat de gestion

À quel service du SPF Finances dois-je soumettre cette déclaration et son annexe ?

Vous devez envoyer cette déclaration papier à :

SPF Finances – Centre de Scanning – Avenue du Prince de Liège 133 – BP 575 - 5100 Namur (Jambes).

Il est cependant préférable d'effectuer cette déclaration via l'application MyMinFin. De cette manière, votre déclaration sera enregistrée rapidement. Vous recevrez automatiquement un accusé de réception.

Quand remettrez-vous ce document au SPF Finances ?

En règle générale, vous remettrez ce document avant le début des travaux (avant que la TVA ne soit exigible).

Si votre projet de construction est déjà en cours avant le 1^{er} janvier 2021, vous devez envoyer cette déclaration au plus tard le 31 mars 2021.



Déclaration par le vendeur et l'acheteur visant à appliquer le taux de TVA de 6 % à la livraison d'un bien d'habitation après la démolition d'un bâtiment (article 1quater, § 3, AR n°20).

Quel est l'objet de la déclaration ?

Lorsque, en tant que maître d'ouvrage (professionnel ou occasionnel), vous allez vendre un bien d'habitation sous le régime de la TVA (sont également visés : la constitution, cession et rétrocession de droits réels sur ces bâtiments d'habitation), après la démolition et la reconstruction d'un bâtiment sur la même parcelle, que l'acheteur va utiliser lui-même comme habitation privée.

OU

Lorsque, en tant que maître d'ouvrage (professionnel ou occasionnel), vous allez vendre un bien d'habitation sous le régime de la TVA (sont également visés : la constitution, cession et rétrocession de droits réels sur ces bâtiments d'habitation), après la démolition et la reconstruction d'un bâtiment sur la même parcelle, que l'acheteur va donner en location à une agence immobilière sociale ou dans le cadre d'un mandat de gestion accordé à une agence immobilière sociale.

Vous trouverez plus d'informations sur cette mesure temporaire sur le site du SPF Finances.

À quoi sert ce document ?

Si vous souhaitez bénéficier de cette mesure, vous devrez fournir à l'administration, en temps utile, ce document dans lequel vous déclarez que les conditions de fond pour l'application du taux réduit de TVA sont remplies pour ce projet.

Qui êtes-vous ?

a) Vendeur(s) du bien d'habitation (auteur de cette déclaration) :

Nom et numéro d'identification à la TVA (tous les propriétaires du bien) :

.....
.....
.....

Résidence ou siège social :

.....

Coordonnées de contact : Téléphone : E-mail :

b) Acheteur(s) du bien d'habitation :

Nom et numéro d'identification à la TVA (tous les acheteurs du bien) :

.....
.....
.....

Résidence actuelle ou siège social :

.....

Coordonnées de contact : Téléphone : E-mail :

Où est situé le bien immeuble qui a été détruit et reconstruit ?

- Adresse complète :
- Mention de la/des parcelle(s) cadastrale(s) :



Déclaration du/des vendeur(s).

Le vendeur déclare, en ce qui concerne le bien immobilier susmentionné :

- Que j'ai démolé ou fait démolir un bâtiment et reconstruit (ou fait reconstruire) un bâtiment d'habitation sur la même parcelle (mentionnée ci-dessus).

Déclaration du/des acheteur(s).

L'acheteur déclare, en ce qui concerne le bien immobilier susmentionné :

Si le bien est destiné à l'habitation propre de l'acheteur	Si le bien est destiné à être loué par l'acheteur
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Que ce bâtiment d'habitation sera mon habitation unique utilisée à titre principal comme logement propre (au sens de l'article 5/5, § 4, alinéas 2 à 8 de la loi spéciale du 16 janvier 1989).<input type="checkbox"/> Que j'habiterai dans le logement reconstruit et que j'y aurai mon domicile sans délai.<input type="checkbox"/> Que la surface habitable de ce logement n'excède pas 200 mètres carrés.<input type="checkbox"/> Que ces conditions resteront remplies pendant un délai minimal de 5 ans (31 décembre de la cinquième année qui suit la première utilisation du bien d'habitation). <p>Si, durant le délai minimal de 5 ans, des modifications interviennent de sorte que les conditions précitées ne sont plus remplies, vous devez en informer le SPF Finances par l'introduction d'une déclaration et reverser à l'Etat l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié, pour les années restant à courir, à concurrence d'un cinquième par an, dans les 3 mois à compter de la date de début des modifications.</p>	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Que ce bien d'habitation est destiné à la location de longue durée dans le cadre de la politique sociale à une agence immobilière sociale ou dans le cadre d'un mandat de gestion accordé, par le maître de l'ouvrage, à une agence immobilière sociale.<input type="checkbox"/> Que ces conditions resteront remplies pendant un délai minimal de 15 ans (31 décembre de la 15^{ème} année qui suit la première utilisation du bien d'habitation). Cette durée minimale de location sera fixée, selon le cas, dans le contrat de location ou dans le mandat de gestion conclu avec l'agence immobilière sociale. <p>Si, durant le délai minimal de 15 ans, des modifications interviennent de sorte que les conditions précitées ne sont plus remplies, vous devez en informer le SPF Finances par l'introduction d'une déclaration et reverser à l'Etat l'avantage fiscal dont vous avez bénéficié, pour les années restant à courir, à concurrence d'un quinzième par an, dans les 3 mois à compter de la date de début des modifications.</p>

Pour plus de détails concernant ces conditions, nous vous renvoyons vers le site du SPF Finances.



Signatures.

Fait à : (date) :

Signature(s) par tous les vendeur(s) du bâtiment d'habitation.

Signature(s) par tous les acheteur(s) du bâtiment d'habitation.

Quels documents dois-je joindre à cette déclaration ?

Cette déclaration n'est complète que si le document suivant est joint :

- Le permis d'urbanisme

Je tiens également les documents suivants à la disposition du SPF Finances :

- Le(s) contrat(s) d'entreprise relatif(s) à la démolition et à la reconstruction
- Le compromis ou l'acte de vente
- Les plans du bâtiment
- Le contrat de location principal ou le mandat de gestion

À quel service du SPF Finances dois-je soumettre cette déclaration et son annexe ?

Vous devez envoyer cette déclaration papier à :

SPF Finances – Centre de Scanning – Avenue du Prince de Liège 133 – BP 575 - 5100 Namur (Jambes).

Il est cependant préférable d'effectuer cette déclaration via l'application MyMinFin. De cette manière, votre déclaration sera enregistrée rapidement. Vous recevrez automatiquement un accusé de réception.

Quand remettrez-vous ce document au SPF Finances ?

En règle générale, vous remettrez ce document avant que la TVA ne soit exigible sur la vente (paiement anticipé, facture, livraison).



Déclaration par le maître de l'ouvrage visant à appliquer le taux de TVA de 6 % à la démolition et à la reconstruction de bâtiments dans les zones urbaines (rubrique XXXVII, tableau A, AR n° 20).

Quel est l'objet de la déclaration ?

Lorsque, en tant que maître d'ouvrage, vous faites démolir un bâtiment et reconstruire un bâtiment d'habitation sur la même parcelle cadastrale située sur le territoire d'un des 32 centres urbains, l'entrepreneur qui effectue les travaux pour vous peut, sous certaines conditions, appliquer un taux de TVA réduit de 6 %.

Les villes dans lesquelles le taux de TVA de 6 % peut être d'application sont :

- les centres-villes d'Anvers, Charleroi, Gand, Ostende, Malines, Mons, La Louvière, Saint-Nicolas, Seraing et Liège,
- sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale : Bruxelles, Anderlecht, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek, Forest, Ixelles, Uccle et Etterbeek,
- Louvain, Bruges, Courtrai, Roeselare, Alost, Termonde, Genk, Hasselt, Mouscron, Tournai, Verviers, Namur.

À quoi sert ce document ?

Si vous souhaitez bénéficier de cette mesure, vous devrez fournir à l'administration, en temps utile (en principe avant le début des travaux), ce document par lequel vous faites part de votre projet de construction et dans lequel vous déclarez que les conditions de fond pour l'application du taux réduit de TVA sont remplies pour ce projet. En outre, votre entrepreneur vous demandera une copie de cette déclaration. Lorsqu'il l'aura en sa possession, il sera en principe déchargé de sa responsabilité s'il s'avère, par la suite, que le taux réduit a été appliqué injustement.

Qui êtes-vous? (auteur de cette déclaration) ?

Nom et numéro national ou numéro d'identification à la TVA (tous les propriétaires du bien) :

.....
.....
.....

Résidence actuelle ou siège social :

.....
.....

Coordonnées de contact : Téléphone : E-mail :

Où est situé le bien immobilier qui a été détruit et reconstruit ?

- Adresse complète :
- Mention de la/des parcelle(s) cadastrale(s) :



Déclaration.

Le soussigné déclare que le bâtiment qu'il fait démolir et reconstruire est destiné à être utilisé (veuillez indiquer le bon choix) :

- principalement
 - exclusivement
- comme logement privé.

Signatures.

Fait à : (date) :

Signature(s) de tous les propriétaire(s) du bâtiment d'habitation.

Quels documents dois-je joindre à cette déclaration ?

Cette déclaration n'est complète que si le document suivant est joint :

- Le permis d'urbanisme

Vous devez également tenir les documents suivants à la disposition de l'administration :

- Le(s) contrat(s) d'entreprise relatifs à la démolition et à la reconstruction

À quel service du SPF Finances dois-je soumettre cette déclaration et son annexe ?

Vous devez envoyer cette déclaration papier à :

SPF Finances – Centre de Scanning – Avenue du Prince de Liège 133 – BP 575 - 5100 Namur (Jambes).

Quand remettrez-vous ce document au SPF Finances ?

En règle générale, vous remettrez ce document avant le début des travaux (avant que la TVA ne soit exigible).