

Taux réduit TVA pour la démolition et la reconstruction de bâtiment d'habitation

Real Estate



Champ d'application temporairement élargi

Afin d'apporter un soutien au secteur de la construction, le bénéfice du taux réduit est étendu à toute la Belgique et non plus uniquement aux 32 grandes villes comme c'est actuellement prévu par l'arrêté royal n° 20.

Outre un élargissement du champ d'application territorial du taux réduit, le champ d'application matériel est également étendu. En effet, le taux réduit ne vise plus uniquement les travaux de démolition et reconstruction portant sur des bâtiments d'habitation, mais également la livraison (vente ou cession de droit réels) de bâtiments d'habitation suite à une démolition-reconstruction.

Il devra s'agir de bâtiments qui sont utilisés dès la première utilisation comme habitation unique par le maître d'ouvrage ou l'acheteur et à titre principal comme logement propre pendant une période minimum de cinq ans. Tombent également dans le champ d'application les bâtiments issus d'une démolition et reconstruction et qui sont destinés à une location de longue durée (quinze ans) dans le cadre de la politique sociale.

Lorsque le bâtiment est destiné à l'usage du maître d'ouvrage ou de l'acheteur, sa superficie ne peut excéder 200m². Cette condition doit également être maintenue pendant une période de cinq ans.

Le taux réduit est soumis à la condition formelle que le maître d'ouvrage envoie à l'administration, avant que la TVA ne devienne exigible sur les travaux, une déclaration accompagnée du permis d'urbanisme et du contrat d'entreprise. La facture devra également comporter certaines mentions spécifiques.

Cette mesure est une mesure temporaire qui ne sera applicable qu'aux travaux dont la TVA devient exigible entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022 et au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation ou de la première occupation du bâtiment. Cette dernière condition vise à éviter que le taux réduit ne soit appliqué à des travaux « de finition » intervenant bien après la livraison du bâtiment.

Si les travaux de démolition et reconstruction ont commencé avant 2021, le taux réduit pourra être appliqué aux travaux dont la TVA devient exigible à partir de 2021, pour autant que la déclaration ait été envoyée par le maître d'ouvrage avant le 31 mars 2021.

Si la demande de permis d'urbanisme est introduite à partir du 1er juillet 2022, l'application du taux réduit de TVA sur les montants facturés en 2022 sera en principe limitée aux travaux représentant maximum 25% du montant total des travaux tels que prévus dans la demande de permis.

L'exposé des motifs du projet de loi-programme apporte déjà une série de précisions quant au calcul de la surface en fonction de différentes situations, ainsi qu'à l'utilisation comme habitation unique et logement propre du maître d'ouvrage ou de l'acheteur. Des commentaires administratifs seront probablement encore publiés en début d'année prochaine.

About Advisius 'We act fiscal and think global'

Our advices provide real added value and a clear vision in the legal framework ('ius').

With a team of highly qualified lawyers, our law firm Advisius helps you resolving all manner of taxation issues, from corporate transactions and restructuring, group structuring (funding, transfer pricing, etc.), investment funds, property tax, audits, disputes and VAT right through to employee remuneration schemes, and private clients.

We advise a diverse mix of family-owned businesses, publicly-listed companies, investment funds, and high net worth individuals across a range of industry sectors, including digital business, retail, financial services, life sciences, real estate and infrastructure, energy and renewables.

N'hésitez pas à prendre contact avec nous pour toute information:



www.advisius.law



www.linkedin.com/company/advisius/

Lionel Wellekens

well@advisius.law

+ 32 2 891 80 54

Laurent Donnay de Casteau

donn@advisius.law

+ 32 477 825 779