

TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction d'habitation



Les travaux de démolition et de (re)construction de biens immobiliers sont en principe soumis à une TVA au taux de 21 %.

Depuis le 15 février 2007, il est toutefois possible, sous certaines conditions, de procéder à la démolition et à la reconstruction d'un bâtiment sur la base du taux de TVA réduit de 6 %.

La loi-programme du 20 décembre 2020 a fortement élargi le champ d'application de ce taux réduit de TVA, en étendant notamment cette possibilité à l'ensemble du territoire belge, et plus seulement aux projets situés dans les 32 villes belges définies initialement par arrêté royal.

Outre le champ d'application territorial, le champ d'application matériel du régime a lui aussi été étendu : le taux réduit n'est plus seulement applicable aux travaux de démolition et de reconstruction, mais également aux livraisons de ces nouveaux bâtiments d'habitation et à la constitution, cession et rétrocession de certains droits réels sur ces bâtiments d'habitation.

Autrement dit, cette mesure s'applique tant aux particuliers qui démolissent et reconstruisent une maison qu'à ceux qui achètent une maison reconstruite par des entrepreneurs et promoteurs professionnels, après l'achat et la démolition d'un ou plusieurs bâtiments anciens.

Objectif de la mesure

Dans le contexte actuel de crise sanitaire, l'objectif de cette mesure est de donner un incitant fiscal temporaire important, tant au secteur de la construction qu'aux citoyens, en favorisant l'accès des plus fragiles à un habitat de qualité.

Petit bémol toutefois, cette mesure étant temporaire, elle ne sera applicable que pour les opérations réalisées du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022, ou à tout le moins, aux opérations pour lesquelles la TVA est devenue exigible entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022.

Conditions d'application

Pour bénéficier du taux réduit, certaines conditions doivent être rencontrées :

- La démolition d'une construction existante doit être suivie d'une reconstruction. Le nouveau bâtiment ne doit pas nécessairement être reconstruit au même endroit que l'ancien, tant qu'il se situe sur la même parcelle cadastrale ;

- Le bâtiment reconstruit devra être destiné exclusivement ou à titre principal à l'habitation et être habité effectivement par le constructeur ou l'acheteur pendant une période de 5 ans ;
- Les bâtiments reconstruits devront offrir une surface habitable de 200m² maximum.

Les logements mis à la disposition d'une agence immobilière sociale pour une période de 15 ans pourront également bénéficier de la mesure.

Des exclusions ont été prévues, le taux réduit n'étant en aucune façon applicable :

- aux travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ne sont pas affectés au bâtiment d'habitation proprement dit, tels que les travaux de culture ou de jardinage et les travaux de clôture ;
- aux travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires ;
- au nettoyage de tout ou partie d'un bâtiment d'habitation.

Les bâtiments situés dans les 32 centres urbains visés par la mesure initiale conservent toutefois le bénéfice du taux réduit, sans devoir tenir compte des conditions supplémentaires de nature sociales incluses dans la mesure temporaire.

Exemple chiffré

Madame et Monsieur Dupont ont acheté, dans les alentours de Philippeville, un terrain sur lequel se trouve une vieille grange. Celle-ci ne pouvant pas être rénovée en raison de son état déplorable, les époux décident de la démolir et de construire leur logement sur cette parcelle cadastrale.

Le coût de la démolition est estimé à 80.000 euros hors TVA.

La construction du logement est estimée à 250.000 euros hors TVA.

Dans le système applicable jusqu'à la fin 2020 (Philippeville ne faisant pas partie des 32 villes visées par le taux réduit de TVA), le montant total de TVA due est de :

16.800 euros (80.000 x 21 %) + 52.500 euros (250.000 x 21 %) = 69.300 euros.

Dans le cadre du régime applicable en 2021 et 2022 (Philippeville devenant éligible au taux réduit), le montant total de TVA due est de :

4.800 euros (80.000 x 6 %) + 15.000 euros (250.000 x 6 %) = 19.800 euros.

Le gain TVA pour le couple Dupont est donc de : 69.300 euros – 19.800 euros = 49.500 euros !

de **Virginie Beumier**