

COMMUNICATION

Taux de TVA pour les travaux immobiliers effectués à des logements privés Modification à partir du 01.01.2016 Mesure transitoire

La condition d'ancienneté d'un logement pour l'application du taux réduit de TVA de 6 % en matière de travaux de rénovation passe de 5 ans à 10 ans à partir du 01.01.2016.

Cette modification a été approuvée par le Conseil des Ministres du 27.11.2015 et entre en vigueur le 01.01.2016.

Le Ministre des Finances prévoit la mesure transitoire suivante :

"les opérations soumises à un permis d'urbanisme ou à une déclaration urbanistique préalable pour lesquelles la demande ou la déclaration est faite au plus tard le 31.12.2015 peuvent continuer à bénéficier de l'application du taux de TVA de 6 % conformément aux règles actuelles pour autant que les factures concernées soient émises au plus tard le 31.12.2017. Cela vaut également pour les contrats avec date certaine qui sont établis au plus tard le 31.12.2015."

ATTENTION : la mesure transitoire est importante pour :

- les travaux qui ne sont pas encore terminés au plus tard le 31.12.2015 et qui, avant cette date, ne sont pas encore complètement facturés ou payés;
- les travaux qui débutent après le 31.12.2015.

1. Ce qui change à partir du 01.01.2016.

La condition d'ancienneté d'un logement passe de 5 ans à **10 ans** (voir point 2).

La réglementation actuelle en matière d'application du taux de 6 % pour les travaux de rénovation aux logements qui ont au moins 5 ans d'ancienneté (ci-après dénommée le "**régime tarifaire 2015**") se termine au 31.12.2015. La nouvelle réglementation, qui entre en vigueur le 01.01.2016, est dénommée ci-après le "**nouveau régime tarifaire**".

La modification de la condition d'ancienneté d'un logement peut avoir pour conséquence que le maître d'ouvrage soit confronté à un coût de TVA plus élevé suite à l'application du taux normal de TVA (21 %) alors qu'il s'agit de travaux qui peuvent bénéficier du taux de 6 % sous le "régime tarifaire 2015".

C'est pourquoi, le Ministre des Finances prévoit une **mesure transitoire** qui autorise l'application du taux de TVA de 6 % après le 31.12.2015 aux conditions du "régime tarifaire 2015" actuel (voir point 3).

2. Modification de la condition d'ancienneté du logement.

En exécution de l'accord gouvernemental, la condition d'ancienneté d'un logement pour l'application du taux de TVA de 6 % pour certains travaux immobiliers, passé de 5 ans à 10 ans.

Seuls les travaux effectués à un logement privé qui est occupé **depuis au moins 10 ans**, seront encore pris en considération pour le taux réduit de TVA de 6 %.

Pour les travaux qui sont effectués à un logement privé en 2016, la nouvelle condition d'ancienneté de 10 ans est remplie lorsque le logement **a été occupé pour la première fois** dans le courant de l'année **2006 ou précédemment**.

Voir cependant le point n° 3 ci-après, concernant la **mesure transitoire** pour des logements qui, à partir du 01.01.2016, ne rempliront pas la nouvelle condition d'ancienneté. Cette mesure peut **exclusivement** être invoquée pour des logements qui ont été occupés pour la première fois dans le courant des années **2007, 2008, 2009 ou 2010**.

Un logement qui a été occupé pour la première fois dans le courant de 2011 (respectivement 2012, 2013, 2014, 2015, etc.) ne pourra seulement bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % qu'à partir de 2021 (resp. 2022, 2023, 2024, 2025, etc.) conformément au nouveau régime tarifaire. De tels logements ne sont pas visés par la mesure transitoire.

3. Mesure transitoire pour des logements qui, à partir du 01.01.2016, ne rempliront pas la nouvelle condition d'ancienneté.

Remarque préalable :

Les logements qui sont occupés pour la première fois **après le 31.12.2010**, **ne** peuvent invoquer **ni** le "régime tarifaire 2015", **ni** la mesure transitoire. Pour de tels logements, c'est le taux normal de TVA de 21 % qui s'applique.

A. Conditions pour l'application de la mesure transitoire afin de pouvoir bénéficier de l'ancien "régime tarifaire 2015" jusqu'au 31.12.2017 au plus tard.

Afin de pouvoir bénéficier du "régime tarifaire 2015" après le 31.12.2015, il faut que:

1. le logement ait été **occupé pour la première fois entre le 01.01.2007 et le 31.12.2010**;
2. toutes les conditions d'application du "**régime tarifaire 2015**" soient remplies au **31.12.2015**;
3.
 - a) le **contrat** concernant les travaux concrets soit conclu au plus tard le 31.12.2015,

Outre les cas prévus par la loi où un contrat acquiert **date certaine** (e.a. par l'**enregistrement auprès d'un bureau d'enregistrement** au choix ou par la reprise du contenu principal du contrat dans un **acte authentique** (notarié), la date certaine du contrat peut également être établie lorsque le prestataire de services/l'entrepreneur dépose, à **son office de contrôle de la TVA**, une **copie du contrat** au plus tard le 31.12.2015 (voir également les remarques ci-dessous). Dans ce cas, l'office de contrôle de la TVA délivre un accusé de

réception en mentionnant la date de réception et les coordonnées des parties concernées (prestataire de services et maître d'ouvrage) **OU**;

- b) pour les travaux soumis à un **permis d'urbanisme**, la **demande** concernant les travaux concrets soit introduite au plus tard le **31.12.2015**. La date d'introduction de la demande doit être démontrée au moyen : d'un accusé de réception délivré par la commune OU la preuve de l'envoi recommandé OU la preuve du dépôt digital via une plateforme de l'autorité publique. L'entrepreneur/le prestataire de services doit conserver une copie de cette demande, de la preuve de la date d'introduction et du permis d'urbanisme **OU**;
- c) pour les travaux soumis à une **déclaration urbanistique préalable**, le **formulaire de déclaration** concernant les travaux concrets soit introduit au plus tard le **31.12.2015**. La date d'introduction de ce formulaire doit être démontrée au moyen : d'un accusé de réception délivré par la commune OU la preuve de l'envoi recommandé OU la preuve du dépôt digital via une plateforme de l'autorité publique. L'entrepreneur/le prestataire de services doit conserver une copie du formulaire de déclaration et de la preuve de la date d'introduction.

4. la facture concernant ces travaux soit émise **au plus tard le 31.12.2017**.

Remarques

A l'égard de l'administration, les parties doivent pouvoir prouver qu'il est satisfait aux **4 conditions**. Dans le cas contraire, le "nouveau régime tarifaire" est d'application.

Attention : Lorsque le contrat est enregistré auprès d'un bureau d'enregistrement ou par la reprise du contenu principal dans un acte authentique, la date de l'enregistrement ou de l'acte authentique fait foi. **L'enregistrement du contrat ou la reprise du contenu principal du contrat dans un acte authentique doit donc avoir lieu au plus tard le 31.12.2015.**

Lorsqu'il est opté pour le dépôt d'une copie du contrat auprès de l'office de contrôle de la TVA dont relève le prestataire de services, il doit être tenu compte de la **fermeture des offices de contrôle de la TVA du 25.12.2015 au 03.01.2016 inclus**. Si, pendant cette période, le prestataire de services/l'entrepreneur veut déposer une copie du contrat auprès de son office de contrôle de la TVA, il suffit alors d'envoyer une copie de ce contrat via un envoi recommandé par la poste au plus tard le 31.12.2015.

Il est souligné que le dépôt d'une copie du contrat n'entraîne en aucun cas l'approbation de l'administration en ce qui concerne les conditions d'application du taux réduit de TVA. **Le dépôt sert exclusivement à donner une date certaine au contrat.** Cela vaut également pour l'enregistrement du contrat auprès d'un bureau d'enregistrement ou la reprise de son contenu principal dans un acte authentique.

En outre, le contrat doit être suffisamment détaillé et spécifié (coordonnées des parties, adresse du logement où les travaux seront effectués, description concrète de la nature des travaux ainsi que le prix convenu). Un contrat général pour l'exécution future de

travaux indéterminés n'est en tout état de cause pas autorisé. Une offre est également insuffisante.

Lorsqu'il est question d'une demande de permis d'urbanisme (ou d'une déclaration urbanistique préalable) et à défaut de la conclusion d'un contrat avec date certaine au plus tard le 31.12.2015 (voir ci-dessus), seuls les travaux qui sont repris dans la demande précitée (ou dans le formulaire de déclaration urbanistique préalable) peuvent bénéficier de la mesure transitoire.

La conclusion d'un contrat avec date certaine au plus tard le 31.12.2015 (voir ci-dessus) est donc indiquée lorsque les travaux ne doivent pas faire l'objet d'un permis d'urbanisme (ou d'une déclaration urbanistique préalable), lorsque la demande de permis d'urbanisme (ou le formulaire de déclaration urbanistique préalable) n'a pas encore été introduite (introduit) au plus tard le 31.12.2015 ou lorsque cette demande est trop générale (p. ex. « exécution de travaux de rénovation au logement », « extension logement »).

Dans tous les cas (contrat avec date certaine, demande de permis d'urbanisme ou déclaration urbanistique préalable), les **travaux** doivent être **suffisamment détaillés**. En effet, seuls ces travaux peuvent être pris en considération pour l'application de la mesure transitoire.

B. Exemples

Exemple 1

- Un particulier fait rénover la cuisine de son logement privé qui a été occupé pour la première fois dans le courant de 2007. Les travaux débutent en décembre 2015 mais seront seulement terminés en février 2016. Seul un acompte est payé en décembre 2015. L'entrepreneur dépose une copie du contrat auprès de son office de contrôle de la TVA au plus tard le 31.12.2015. L'entrepreneur émet sa facture le 10.03.2016. Ces travaux peuvent être intégralement facturés au taux de TVA de 6 % à l'exception de la livraison avec placement des appareils incorporés (toujours soumis au taux de TVA de 21 %).
- Même situation que ci-avant, mais le logement a été occupé pour la première fois en 2011. Dans ce cas, la rénovation de la cuisine est soumise au taux normal de TVA de 21 %. En effet, le logement n'entre pas en ligne de compte pour le taux de 6 % en 2015 étant donné qu'il ne satisfait pas à la condition d'ancienneté de 5 ans telle que prévue dans le "régime tarifaire 2015". Ce n'est qu'à partir de 2021 que le logement remplira la nouvelle condition d'ancienneté de 10 ans.

Exemple 2

Le 14.12.2015, un particulier conclut un contrat pour la rénovation de la salle de bains de son logement privé qui a été occupé pour la première fois en 2008. L'entrepreneur dépose une copie de ce contrat auprès de son office de contrôle de la TVA au plus tard le 31.12.2015. Les travaux seront effectués en 2016. Par application de la mesure transitoire, les travaux peuvent être facturés au taux de TVA de 6 % en 2016.

En 2016, le même maître d'ouvrage fait effectuer des travaux de peinture à l'intérieur de son logement. Le contrat est daté du 15.01.2016. Le maître d'ouvrage ne peut invoquer la mesure transitoire. Conformément au "nouveau régime tarifaire", le taux de TVA de 21 % est applicable vu que la condition d'ancienneté de 10 ans n'est pas remplie. Ce n'est qu'à partir de 2018 que le logement satisfera à la nouvelle condition d'ancienneté et que le taux réduit de TVA de 6 % pourra être appliqué sous le nouveau régime.

Exemple 3

Un logement est occupé pour la première fois dans le courant de 2010. Le maître d'ouvrage décide d'agrandir le logement avec un garage attenant et un local de rangement donnant directement accès au logement. La demande de permis d'urbanisme concernant ces travaux est introduite au plus tard le 31.12.2015 et est approuvée le 20.06.2016. L'entrepreneur entame les travaux en octobre 2016. La réception a lieu en février 2018. L'entrepreneur facture en fonction de l'avancement des travaux. 4 factures d'acompte sont émises entre octobre 2016 et le 31.12.2017. Ces factures peuvent bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % conformément à la mesure transitoire "régime tarifaire 2015". Une dernière facture est cependant émise le 01.02.2018. Le taux normal de TVA de 21 % doit être appliqué sur cette facture compte tenu du fait que la mesure transitoire "régime tarifaire 2015" expire le 31.12.2017 et que le logement ne satisfait pas à la condition d'ancienneté du "nouveau régime tarifaire".

Exemple 4

Même situation que sous l'exemple 3, mais le logement est occupé pour la première fois dans le courant de 2008. 4 factures d'acompte sont émises entre octobre 2016 et le 31.12.2017. Ces factures peuvent bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % en vertu de la mesure transitoire "régime tarifaire 2015". Une dernière facture est émise le 01.02.2018. Le taux réduit de TVA de 6 % peut être appliqué sur cette facture vu que le logement satisfait, à partir du 01.01.2008, à la nouvelle condition d'ancienneté de 10 ans ("nouveau régime tarifaire").

J. MARCKX
Conseiller général