

TVA de 6 % pour la rénovation de logements



Service Public Fédéral FINANCES

- 2007 -

Cette brochure a été réalisée sous la supervision d'un groupe de travail de fonctionnaires du Service Public Fédéral (SPF) FINANCES. Elle ne peut être reproduite et/ou publiée au moyen d'impression, photocopie, microfilm ou de toute autre manière sans accord écrit préalable du Département. Elle ne peut non plus être considérée comme une circulaire ministérielle et ne peut donc être opposée en justice.

Mise en page: Service Communication.

D/2007-1418/6

Table des matières

Avant-propos	5
Partie 1:	7
Taux réduit de TVA de 6% pour les bâtiments d'habitation d'au moins 5 ans mais de moins de 15 ans - Mesure temporaire	
1. Qui peut bénéficier du taux réduit?	9
2. A quelles conditions?	10
3. Quelles sont les opérations visées?	13
4. Quelles sont les opérations exclues?	16
5. Quelles sont les formalités?	18
6. Dispositions légales	18
7. Questions-réponses	19
Partie 2:	25
Taux réduit de TVA de 6% pour les bâtiments d'habitation d'au moins 15 ans ainsi que pour les établissements d'hébergement et les logements privés pour handicapés - Mesure permanente	
Introduction	27
1. Qui peut bénéficier du taux réduit?	28

2. A quelles conditions?	30
3. Quelles sont les opérations visées?	33
4. Quelles sont les opérations exclues?	36
5. Quelles sont les formalités?	37
6. Dispositions légales	37
Adresses utiles	39

Avant-propos

Le développement de l'Etat social actif est l'objectif central de la politique économique et sociale du gouvernement. Pour développer cet Etat social actif et augmenter le taux d'emploi, le gouvernement s'est fixé d'emprunter plusieurs voies fiscales qui entrent strictement dans le cadre des lignes de forces de ses engagements européens, et plus particulièrement du Pacte de stabilité : indexation intégrale des barèmes fiscaux, démantèlement progressif de l'impôt complémentaire de crise, amélioration de la déductibilité des frais de garde d'enfants.

En outre, le Conseil européen a approuvé une directive relative aux **taux réduits de TVA pour les services à forte intensité de main-d'œuvre**. Cette directive propose aux Etats membres une liste exhaustive de secteurs économiques à forte intensité de main-d'œuvre pouvant bénéficier, pendant une durée d'essai de trois ans, d'une réduction du taux de TVA.

Après deux prolongations d'une année chacune, le régime a été à nouveau prolongé au niveau européen jusqu'au 31 décembre 2010 inclus.

Notre pays opte également pour le maintien de l'application du taux réduit de TVA de 6% aux services à forte intensité de main d'oeuvre visés ci-après.

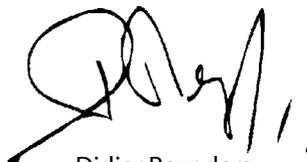
Il a ainsi choisi, outre les petits services de réparation de bicyclettes, de chaussures et d'articles en cuir ainsi que de vêtements et de linge de maison¹, **la rénovation et la réparation de logements privés** ayant au moins cinq ans et moins de quinze ans d'âge, à l'exclusion des matériaux qui représentent une part importante de la valeur du service fourni, et il en a été de même pour les deux prolongations.

Cette brochure explicite la portée et le contenu de cette disposition. Elle est destinée aux fonctionnaires du Service Public Fédéral FINANCES qui auront à appliquer la réglementation. Elle peut également être obtenue par toute administration qui souhaite diffuser l'information (régions, provinces, communes, ...), par les entreprises des secteurs concernés et par toutes les personnes intéressées.

1 Voir brochure "TVA de 6% pour certains petits services de réparation".

Les dispositions relatives au taux réduit de TVA (6 %) pour la rénovation de **logements privés ayant au moins cinq ans et moins de quinze ans d'âge** constituent la **première partie** de cette brochure.

La **seconde partie** reprend les dispositions relatives au taux réduit de TVA pour les **bâtiments d'habitation** occupés depuis **au moins 15 ans** et pour les établissements d'hébergement pour handicapés et les logements privés pour handicapés.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by 'R' and 'M' with a long horizontal stroke extending to the right.

Didier Reynders
Vice-Premier Ministre et
Ministre des Finances

TVA de 6% pour la rénovation de logements

Partie 1

Taux réduit de TVA de 6% pour les bâtiments
d'habitation d'au moins 5 ans mais de moins de 15 ans
- Mesure temporaire -



Contenu

1. Qui peut bénéficier du taux réduit?
2. A quelles conditions?
3. Quelles sont les opérations immobilières visées?
4. Quelles sont les opérations exclues?
5. Quelles sont les formalités?
6. Dispositions légales
7. Questions-réponses

1. Qui peut bénéficier du taux réduit?

Les **consommateurs finals** au sens de la mesure de faveur applicable dans le secteur immobilier, c'est-à-dire:

✓ La personne:

- qui détient un droit réel (propriété, usufruit, etc.),

ou

- un droit de jouissance (notamment à titre de locataire) sur l'immeuble d'habitation.

✓ Les personnes de droit public ou de droit privé qui gèrent¹:

- des établissements d'hébergement pour personnes âgées qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins des personnes âgées,
- des internats annexés aux établissements scolaires ou universitaires ou qui en dépendent,
- des homes de la protection de la jeunesse et des structures résidentielles qui hébergent de manière durable des mineurs d'âge, en séjour de jour et de nuit, et qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation relative à la protection de la jeunesse ou à l'assistance spéciale à la jeunesse,
- des maisons d'accueil qui hébergent en séjour de jour et de nuit des sans-abri et des personnes en difficulté et qui sont reconnues par l'autorité compétente.

¹ Les personnes qui gèrent des institutions qui hébergent des handicapés de manière durable, en séjour de jour et de nuit, bénéficient également, sous certaines conditions, du taux réduit de TVA de 6% en vertu de la rubrique XXXIII du tableau A de l'annexe à l'A.R. n° 20 du 20 juillet 1970. Ce régime est commenté dans la partie 2 de cette brochure.

2. A quelles conditions?

- Le bâtiment d'habitation doit, après l'exécution des travaux, être utilisé comme logement **privé** ou pour l'hébergement des personnes visées sous le point 1, 2ème ✓.

a. Pour les immeubles d'habitation

Maisons d'habitation

- ✓ exclusivement affectés au logement privé: taux de 6%,
- ✓ affectés à un usage mixte (c.-à-d. partiellement comme logement privé et partiellement à usage professionnel):
 - si l'affectation privée est dominante et pour autant que les opérations immobilières soient effectuées à l'ensemble du bâtiment, le taux de 6% est appliqué uniformément,
 - si l'affectation privée n'est pas dominante:
 - le taux de 21% est appliqué aux opérations immobilières qui se rapportent à la partie professionnelle,
 - le taux de 6% est appliqué sur les opérations immobilières portant sur la partie privée.

Immeubles à appartements

Le taux de TVA à appliquer sera fonction de l'affectation donnée à chaque appartement.

- ✓ les opérations immobilières sont effectuées aux parties privatives de l'immeuble (voir maisons d'habitations ci-avant);

- ✓ les opérations immobilières sont effectuées aux parties communes de l'immeuble, chaque copropriétaire en supportant le coût en fonction de sa quotité indivise dans les parties communes: le taux de la taxe due sur la part de chacun dépend de la destination qu'il a donnée à son appartement (voir aussi ci-avant).

b. Pour les établissements d'hébergement

- ✓ dont tous les locaux sont utilisés pour l'hébergement de personnes âgées, d'élèves et d'étudiants, de mineurs d'âge, de sans-abri et de personnes en difficulté: taux de 6%,
- ✓ dont, en plus des locaux destinés à l'hébergement des personnes visées, des locaux sont également utilisés à d'autres fins:
 - taux de 6% pour les locaux destinés à l'hébergement des personnes visées,
 - taux de 21% pour les locaux utilisés à des fins étrangères à l'hébergement (par exemple: salles de cours et auditorios d'écoles et d'universités, ateliers protégés pour handicapés, etc.).

■ **Les travaux doivent être effectués à un bâtiment d'habitation d'au moins cinq ans et de moins de quinze ans.**

Pour que le taux réduit puisse s'appliquer, les immeubles d'habitation et les établissements d'hébergement visés doivent être occupés depuis au moins cinq ans et depuis moins de quinze ans¹.

■ **Les travaux doivent consister en des opérations immobilières.**

(voir liste au point 3 ci-après).

¹ Un régime de faveur est également prévu pour les travaux effectués aux bâtiments d'habitation et aux établissements d'hébergement occupés depuis plus de quinze ans. Ce régime est commenté dans la partie 2 de cette brochure.

- Les travaux doivent être fournis et facturés à un consommateur final¹ par un **entrepreneur enregistré.**

Au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur doit être enregistré comme entrepreneur indépendant conformément aux articles 400 et 401 du Code des impôts sur les revenus 1992. Il vous est recommandé de toujours vérifier si l'entrepreneur auquel vous voulez faire appel possède un tel enregistrement. Le n° de TVA suivi du Code d'enregistrement doit d'ailleurs figurer sur tous les documents commerciaux et pièces fiscales qui sont délivrés aux clients.

¹ Pour la notion de "consommateur final": voir le point 1 ci-avant.

3. Quelles sont les opérations visées?

- Pour autant que toutes les conditions soient remplies (voir point 2 ci-avant), le taux réduit peut être appliqué pour les opérations immobilières suivantes.
 - a. Le travail immobilier proprement dit, consistant en
 - ✓ la transformation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, la réparation, l'entretien, à l'exclusion du nettoyage, de tout ou partie d'un immeuble par nature,
 - ✓ toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meuble et son placement dans un immeuble de manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par nature.
 - b. Toute opération, même non visée au a., 2ème alinéa, comportant à la fois la fourniture et la fixation au bâtiment
 - ✓ de tout ou partie des éléments constitutifs d'une :
 - installation de chauffage central ou de climatisation, en ce compris les brûleurs, réservoirs et appareils de régulation et de contrôle reliés à la chaudière ou aux radiateurs (voir toutefois le point 4, 1er alinéa, ci-après en ce qui concerne les chaudières collectives placées dans les immeubles à appartements),
 - installation sanitaire de bâtiment et, plus généralement de tous appareils fixes pour usages sanitaires ou hygiéniques branchés sur une conduite d'eau ou d'égout,
 - installation électrique de bâtiment, à l'exclusion des appareils d'éclairage et des lampes,
 - installation de sonnerie électrique, d'une installation de détection d'incendie et de protection contre le vol, d'une installation de téléphonie intérieure,

- ✓ d'armoires de rangement, éviers, armoires-éviers et sous-éviers, armoires-lavabos et sous-lavabos, hottes, ventilateurs et aérateurs équipant une cuisine ou une salle de bain,
- ✓ de volets, persiennes et stores placés à l'extérieur du bâtiment.
- c. Toute opération même non visée au a., 2ème alinéa, comportant à la fois la fourniture et le placement dans un bâtiment
- ✓ de revêtements de mur ou de sol, qu'il y ait fixation au bâtiment ou que le placement ne nécessite qu'un simple découpage, sur place, aux dimensions de la surface à recouvrir.
- d. Tout travail de fixation, de placement, de réparation et d'entretien, à l'exclusion du nettoyage, des biens visés au b. et au c.
- e. La mise à disposition de personnel en vue de l'exécution des opérations visées ci-avant.
- Monsieur le Ministre des Finances a décidé que, à compter du 1er janvier 2003, corrélativement à la mesure temporaire, la fourniture avec placement de poêles, radiateurs ou convecteurs individuels à bois, au charbon, au fuel, au gaz ou à l'électricité, est soumise au taux de 6% pour autant que:
 - ✓ ces appareils soient reliés par un tuyau fixe de branchement à un conduit de cheminée (le cas échéant, à une autre évacuation extérieure des gaz ou fumées) et/ou raccordés aux canalisations nécessaires à la conduite de l'énergie;
 - ✓ et que soient par ailleurs remplies les conditions prévues à l'article 1er bis de l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la TVA et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux.

En outre, pour ce qui est des convecteurs électriques, il est entendu qu'il ne suffit pas qu'ils soient simplement branchés sur une prise de courant. Au contraire, l'application du taux de 6% requiert que ces convecteurs soient bel et bien fixés directement et de manière permanente à l'installation électrique du bâtiment.

La livraison pure et simple de ces poêles, radiateurs ou convecteurs individuels reste bien entendu soumise au taux normal de la TVA, qui s'élève actuellement à 21%.

4. Quelles sont les opérations exclues?

La nouvelle disposition exclut expressément de l'application du taux de TVA de 6% la partie du prix portant sur la fourniture de **chaudières collectives** dans des immeubles à appartements, ainsi que la partie du prix relative à la fourniture de tout ou partie des éléments constitutifs de systèmes d'**ascenseurs**, quel que soit le type d'habitation (maison unifamiliale, immeubles à appartements, logement collectif, etc.).

Sont par ailleurs également exclues, notamment, les opérations suivantes:

- ✓ la livraison ou la cession de bâtiments neufs au sens du Code de la TVA,
- ✓ toutes les opérations immobilières qui tendent ou concourent à l'érection ou à l'achèvement d'un bâtiment neuf,
- ✓ toutes les opérations immobilières effectuées à des immeubles autres que des bâtiments d'habitation,
- ✓ le nettoyage des logements, c'est-à-dire les travaux domestiques d'entretien courant visant à la propreté de l'habitation,
- ✓ les travaux de démolition qui ne sont pas le préalable nécessaire à la rénovation, la transformation, la réparation ou l'entretien des habitations visées,
- ✓ les travaux de culture, de jardinage, de clôture et toutes les autres opérations qui ne sont pas relatives au logement proprement dit,
- ✓ les travaux immobiliers concernant des piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et autres installations similaires (pièces d'eau, fontaines, etc.),

- ✓ les opérations immobilières portant sur des garages, à moins que ceux-ci:
 - soient intégrés à l'immeuble d'habitation,
ou
 - en fassent partie par les facilités immédiates d'utilisation qu'ils réservent au propriétaire ou au locataire de cet immeuble d'habitation,
- ✓ les travaux d'étude et de contrôle qui relèvent de l'activité habituelle des architectes, des géomètres, des ingénieurs et des coordinateurs de sécurité et qui tendent à préparer ou à coordonner l'exécution d'opérations immobilières,
- ✓ les prestations de courtage ou de mandat en vente ou location d'immeubles et la gestion d'immeubles,
- ✓ la livraison pure et simple de biens (par exemple: matériaux de construction).

5. Quelles sont les formalités?

Vous devez recevoir de l'entrepreneur, une facture qui, en plus des mentions obligatoires pour toute facture, constate l'existence des éléments justificatifs de l'application du taux réduit.

A cet effet, vous remettez à l'entrepreneur une attestation, rédigée sur papier libre, signée par vos soins et contenant avec exactitude les renseignements nécessaires (utilisation comme logement privé, occupation de plus de cinq ans, etc.).

Vous pouvez apposer cette attestation sur le double de la facture que l'entrepreneur conserve.

6. Dispositions légales

Article 1er bis de l'A.R. n° 20 relatif aux taux de TVA¹.

¹ Voir www.fisconet.fgov.be (TVA, législation, A.R., ...).

7. Questions-réponses

Remarque préalable

Les quelques situations courantes évoquées ci-après donnent un aperçu très succinct du champ d'application du taux réduit de TVA dans le secteur immobilier.

Pour que l'application du taux réduit de TVA de 6% soit autorisée, il faut aussi bien entendu que **toutes** les conditions d'application de ce taux soient rencontrées (ancienneté du bâtiment, utilisation à titre principal comme logement privé, qualité de consommateur final du maître de l'ouvrage, etc.).

Je suis locataire d'une maison d'habitation. Puis-je, en cette qualité, bénéficier du taux réduit de TVA pour les travaux de peinture des murs de la cuisine que je compte faire effectuer à mes frais dans cette maison?

Oui.

Pour pouvoir bénéficier du taux réduit, le maître d'ouvrage doit être le "consommateur final", c'est-à-dire une personne qui détient un droit réel (propriétaire, usufruitier,...) ou un droit de jouissance (**locataire**) sur une habitation qu'il utilise totalement ou partiellement pour son usage privé.

Je suis propriétaire d'une seconde résidence dans laquelle j'envisage de faire poser un nouveau carrelage. Puis-je bénéficier du taux réduit pour ces travaux?

Oui.

La mesure s'applique tant aux résidences principales qu'aux résidences secondaires.

J'ai affecté 30% de mon habitation à des fins professionnelles. Cette utilisation peut-elle me faire perdre le bénéfice du taux réduit pour les travaux de rénovation de la toiture qui seront effectués dans le courant de cette année?

Non.

Lorsque, comme dans votre cas, des travaux sont effectués à l'ensemble d'une maison d'habitation utilisée à titre principal comme logement privé, le taux réduit de 6% peut être appliqué uniformément à l'ensemble des travaux.

Le 10 décembre 2005, j'ai versé un acompte de 2.500 EUR pour la fourniture avec placement de 8 portes intérieures en chêne dans l'habitation que j'occupe depuis 2001. Le solde, à savoir 3.700 EUR, sera versé lorsque le travail sera terminé, c.-à-d. dans le courant du mois de février 2006. Puis-je bénéficier du taux réduit et dans l'affirmative, sur quel montant?

Dans la situation que vous visez, la TVA est exigible lors du versement de l'acompte, sur le montant de celui-ci, et au moment où les travaux seront terminés, sur le montant du solde du prix. La taxe est dès lors due, sur les montants précités, au taux en vigueur à ces différents moments (application des articles 22, § 2 et 38, alinéa 2 du Code de la TVA).

Par conséquent, vous ne pouvez bénéficier du taux réduit que pour la taxe devenue exigible après le 1er janvier 2006, soit pour le solde des travaux.

La taxe doit en revanche être calculée au taux de 21% pour l'acompte versé le 10 décembre 2005.

Je suis propriétaire d'un immeuble à appartements comprenant 8 logements, tous affectés exclusivement au logement privé. Je dois faire remplacer la chaudière collective de cet immeuble. Puis-je bénéficier du taux réduit?

Oui, mais uniquement pour les travaux d'installation (la main-d'œuvre).

En revanche, la partie du prix portant sur la fourniture de la chaudière est passible du taux normal qui s'élève à 21%.

L'exemple qui suit illustre le régime applicable dans un tel cas.

Le 20 janvier 2005, une chaudière est installée dans un immeuble à appartements occupé depuis 1999. Le coût des travaux s'élève à 25.000 EUR HTVA, dont 21.000 EUR pour la chaudière.

La partie du prix relative à la fourniture de la chaudière est soumise au taux normal de la taxe (actuellement 21%). Quant à la partie du prix portant sur la main-d'œuvre, elle peut, à condition bien entendu que toutes les conditions d'application soient réunies, être soumise au taux de 6%.

La TVA due sur l'opération s'élève donc à:

$$\begin{array}{r} 21.000 \text{ EUR} \times 21\% = 4.410 \text{ EUR} \\ 4.000 \text{ EUR} \times 6\% = \quad \underline{240 \text{ EUR}} \\ \hline 4.650 \text{ EUR} \end{array}$$

Comment se détermine la date de première occupation de l'immeuble?

Pour déterminer l'ancienneté du bâtiment, il y a lieu, en principe, de rechercher, d'une part, la date de sa première occupation, et, d'autre part, la date d'exigibilité de la taxe due sur l'opération.

Dans un souci de simplification, il a été décidé de considérer que le délai de 5 ans est respecté lorsque le bâtiment d'habitation a été occupé pour la première fois au cours de la cinquième année précédant la première date d'exigibilité de la taxe due.

Ainsi, pour les travaux effectués pendant l'année 2005, le délai de cinq ans est présumé respecté lorsque l'immeuble a été occupé pour la première fois au cours de l'année 2000.

Puis-je bénéficier du taux réduit pour le nettoyage hebdomadaire de mon habitation?

Non.

Le nettoyage du bâtiment, c'est-à-dire l'entretien ménager normal de l'habitation, est exclu du taux réduit.

Je désire faire carreler ma piscine. Puis-je bénéficier du taux réduit pour ces travaux?

Non.

Les travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines tant intérieures qu'extérieures, saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires sont expressément exclus du taux réduit de 6%.

Je suis bon bricoleur. Je compte donc acheter les matériaux et exécuter moi-même la plus grande partie des travaux. Puis-je bénéficier du taux réduit lors de l'achat des matériaux?

Non.

La livraison pure et simple de matériaux est et reste passible du taux normal de la taxe qui s'élève à 21%.

Je désire faire placer une véranda attenante à mon bâtiment d'habitation. Ces travaux sont-ils visés par le taux réduit de TVA?

Les travaux d'agrandissement peuvent bénéficier du taux réduit de TVA de 6% lorsque la superficie des surfaces anciennes conservées après exécution des travaux est supérieure à la moitié de la superficie totale du bâtiment après exécution des travaux.

Il est en général satisfait à cette condition lors du placement d'une véranda de sorte que le taux réduit est applicable.

Je souhaite rénover entièrement l'habitation que j'ai achetée, et dont la première occupation remonte à 1999. Les murs existants seraient en grande partie remplacés. Le taux réduit peut-il s'appliquer à ces travaux?

Pour que les travaux puissent être considérés comme concourant à une transformation au sens de l'A.R. n° 20, les travaux exécutés doivent s'appuyer de manière significative sur les anciens murs portants (en particulier les murs extérieurs) et plus généralement sur la structure essentielle du bâtiment à rénover.

TVA de 6% pour la rénovation de logements

Partie 2

Taux réduit de TVA de 6% pour les bâtiments
d'habitation d'au moins 15 ans ainsi que pour les
établissements d'hébergement et les logements
privés pour handicapés
- Mesure permanente -



Contenu

1. Qui peut bénéficier du taux réduit?
2. A quelles conditions?
3. Quelles sont les opérations immobilières visées?
4. Quelles sont les opérations exclues?
5. Quelles sont les formalités?
6. Dispositions légales

Introduction

L'application du taux réduit de TVA de 6% est prévue dans le secteur immobilier pour:

- ✓ les bâtiments d'habitation et les logements utilisés pour l'hébergement des personnes âgées, des élèves et étudiants, des mineurs d'âge, des sans-abri et des personnes en difficulté, **occupés depuis au moins quinze ans;**
- ✓ les établissements d'hébergement pour handicapés et les logements privés pour handicapés, **quelle que soit la date de première occupation du bâtiment.**

1. Qui peut bénéficier du taux réduit?

Les **consommateurs finals** au sens de la mesure de faveur applicable dans le secteur immobilier, c'est-à-dire:

✓ **La personne:**

- qui détient un droit réel (propriété, usufruit, etc.)

ou

- un droit de jouissance (notamment à titre de locataire) sur l'immeuble d'habitation.

✓ **Les personnes de droit public ou de droit privé qui gèrent:**

- des établissements d'hébergement pour personnes âgées qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins des personnes âgées,
- des institutions qui hébergent des handicapés de manière durable, en séjour de jour et de nuit, et qui bénéficient pour cette raison d'une intervention du Fonds des soins médico-socio-pédagogiques pour handicapés ou du Fonds communautaire pour l'intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées ou du "Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap" ou du "Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung sowie für die besondere soziale Fürsorge",
- des internats annexés aux établissements scolaires ou universitaires ou qui en dépendent,
- des homes de la protection de la jeunesse et des structures résidentielles qui hébergent de manière durable des mineurs d'âge, en séjour de jour et de nuit, et qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation relative à la protection de la jeunesse ou à l'assistance spéciale à la jeunesse,

- des maisons d'accueil qui hébergent en séjour de jour et de nuit des sans-abri et des personnes en difficulté et qui sont reconnues par l'autorité compétente.
- ✓ Les sociétés régionales de logement, les sociétés agréées par celles-ci, les provinces, les sociétés intercommunales, les communes, les centres publics intercommunaux d'aide sociale ou les centres publics d'aide sociale

qui donnent en location un bâtiment d'habitation spécialement adapté à un handicapé qui bénéficie d'une intervention du "Fonds des soins médico-socio-pédagogiques pour handicapés" ou du "Fonds communautaire pour l'intégration sociale et professionnelle des personnes handicapées" ou du "Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap" ou du "Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung sowie für die besondere soziale Fürsorge".

2. A quelles conditions?

- Le bâtiment d'habitation doit, après l'exécution des travaux, être utilisé comme logement **privé** ou pour l'hébergement des personnes visées sous le point 1, 2ème ✓.

a. Pour les immeubles d'habitation

Maisons d'habitation

- ✓ exclusivement affectés au logement privé: taux de 6%,
- ✓ affectés à un usage mixte (c.-à-d. partiellement comme logement privé et partiellement à usage professionnel):
 - si l'affectation privée est dominante et pour autant que les opérations immobilières soient effectuées à l'ensemble du bâtiment, le taux de 6% est appliqué uniformément,
 - si l'affectation privée n'est pas dominante :
 - le taux de 21% est appliqué aux opérations immobilières qui se rapportent à la partie professionnelle,
 - le taux de 6% est appliqué sur les opérations immobilières portant sur la partie privée.

Immeubles à appartements

Le taux de TVA à appliquer sera fonction de l'affectation donnée à chaque appartement.

- ✓ les opérations immobilières sont effectuées aux parties privatives de l'immeuble (voir maisons d'habitations ci-avant);

- ✓ les opérations immobilières sont effectuées aux parties communes de l'immeuble, chaque copropriétaire en supportant le coût en fonction de sa quotité indivise dans les parties communes: le taux de la taxe due sur la part de chacun dépend de la destination qu'il a donnée à son appartement (voir aussi ci-avant).

b. Pour les établissements d'hébergement

- ✓ dont tous les locaux sont utilisés pour l'hébergement de personnes âgées, d'élèves et d'étudiants, de mineurs d'âge, de sans-abri et de personnes en difficulté: taux de 6%.
- ✓ dont, en plus des locaux destinés à l'hébergement des personnes visées, des locaux sont également utilisés à d'autres fins:
 - taux de 6% pour les locaux destinés à l'hébergement des personnes visées,
 - taux de 21% pour les locaux utilisés à des fins étrangères à l'hébergement (par exemple: salles de cours et auditorios d'écoles et d'universités, ateliers protégés pour handicapés, etc.).

■ Les travaux doivent être effectués à un bâtiment d'habitation **d'au moins quinze ans.**

Pour que le taux réduit puisse s'appliquer, les immeubles d'habitation et les établissements d'hébergement visés doivent être occupés depuis au moins quinze ans.

Cette condition ne s'applique pas aux établissements d'hébergement pour handicapés et aux logements privés pour handicapés (voir point 3, 4ème ■, ci-après).

■ Les travaux doivent consister en des **opérations immobilières.**

(voir liste au point 3 ci-après).

- Les travaux doivent être fournis et facturés à un consommateur final¹ par un **entrepreneur enregistré.**

Au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, l'entrepreneur doit être enregistré comme entrepreneur indépendant conformément aux articles 400 et 401 du Code des impôts sur les revenus 1992. Il vous est recommandé de toujours vérifier si l'entrepreneur auquel vous voulez faire appel possède un tel enregistrement. Le n° de TVA suivi du Code d'enregistrement doit d'ailleurs figurer sur tous les documents commerciaux et pièces fiscales qui sont délivrés aux clients.

¹ Pour la notion de "consommateur final": voir point 1 ci-avant.

3. Quelles sont les opérations visées?

- Logements privés et établissements d'hébergement à l'exclusion des établissements d'hébergement et des logements privés pour handicapés.
- Pour autant que toutes les conditions soient remplies (voir point 2 ci-avant), le taux réduit peut être appliqué pour les opérations immobilières suivantes.
 - a. Le travail immobilier proprement dit, consistant en
 - ✓ la transformation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, la réparation, l'entretien, à l'exclusion du nettoyage, de tout ou partie d'un immeuble par nature,
 - ✓ toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meuble et son placement dans un immeuble de manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par nature.
 - b. Toute opération, même non visée au a. 2ème alinéa comportant à la fois la fourniture et la fixation au bâtiment
 - ✓ de tout ou partie des éléments constitutifs d'une:
 - installation de chauffage central ou de climatisation, en ce compris les brûleurs, réservoirs et appareils de régulation et de contrôle reliés à la chaudière ou aux radiateurs,
 - installation sanitaire de bâtiment et, plus généralement, de tous appareils fixes pour usages sanitaires ou hygiéniques branchés sur une conduite d'eau ou d'égout,
 - installation électrique de bâtiment, à l'exclusion des appareils d'éclairage et des lampes,
 - installation de sonnerie électrique, d'une installation de détection d'incendie et de protection contre le vol, d'une installation de téléphonie intérieure,

- ✓ d'armoires de rangement, éviers, armoires-éviers et sous-éviers, armoires-lavabos et sous-lavabos, hottes, ventilateurs et aérateurs équipant une cuisine ou une salle de bain,
- ✓ de volets, persiennes et stores placés à l'extérieur du bâtiment.
- c. Toute opération même non visée au a. 2ème alinéa comportant à la fois la fourniture et le placement dans un bâtiment
- ✓ de revêtements de mur ou de sol, qu'il y ait fixation au bâtiment ou que le placement ne nécessite qu'un simple découpage, sur place, aux dimensions de la surface à recouvrir.
- d. Tout travail de fixation, de placement, de réparation et d'entretien, à l'exclusion du nettoyage, des biens visés au b. et au c.
- e. La mise à disposition de personnel en vue de l'exécution des opérations visées ci-avant.
- Monsieur le Ministre des Finances a décidé que, à compter du 1er janvier 2003, corrélativement à la mesure temporaire, la fourniture avec placement de poêles, radiateurs ou convecteurs individuels à bois, au charbon, au fuel, au gaz ou à l'électricité, est soumise au taux de 6% pour autant que:
 - ✓ ces appareils soient reliés par un tuyau fixe de branchement à un conduit de cheminée (le cas échéant, à une autre évacuation extérieure des gaz ou fumées) et/ou raccordés aux canalisations nécessaires à la conduite de l'énergie;
 - ✓ et que soient par ailleurs remplies les conditions prévues à l'article 1er bis de l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la TVA et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux.

En outre, pour ce qui est des convecteurs électriques, il est entendu qu'il ne suffit pas qu'ils soient simplement branchés sur une prise de courant. Au contraire, l'application du taux de 6% requiert que ces convecteurs soient bel et bien fixés directement et de manière permanente à l'installation électrique du bâtiment.

La livraison pure et simple de ces poêles, radiateurs ou convecteurs individuels reste bien entendu soumise au taux normal de la TVA, qui s'élève actuellement à 21%.

■ Etablissements d'hébergement pour handicapés - Logements privés pour handicapés

Outre les travaux repris ci-avant, sont également passibles du taux réduit de 6%, toutes autres conditions remplies (voir point 2 ci-avant)

- ✓ les travaux de construction et d'achèvement,
- ✓ les livraisons,
- ✓ la location-financement d'immeubles ou leasing immobilier visé à l'article 44, § 3, 2°, b du Code de la TVA

portant sur des bâtiments destinés:

- ✓ à être utilisés comme complexes d'habitation pour l'hébergement des personnes handicapées par des personnes de droit public ou de droit privé (voir point 1, 2ème ✓ 2ème ●),
- ✓ à être donnés en location à des handicapés par les sociétés et institutions visées au point 1, 3ème ✓.

4. Quelles sont les opérations exclues?

Sont notamment exclues, les opérations suivantes:

- ✓ la livraison ou la cession de bâtiments neufs au sens du Code de la TVA (à l'exception de ceux visés au point 3, 2ème ■ ci-avant),
- ✓ toutes les opérations immobilières qui tendent ou concourent à l'érection ou à l'achèvement d'un bâtiment neuf (à l'exception de ceux visés au point 3, 2ème ■ ci-avant),
- ✓ toutes les opérations immobilières effectuées à des immeubles autres que des bâtiments d'habitation,
- ✓ le nettoyage des logements, c'est-à-dire les travaux domestiques d'entretien courant visant à la propreté de l'habitation,
- ✓ les travaux de démolition qui ne sont pas le préalable nécessaire à la rénovation, la transformation, la réparation ou l'entretien des habitations visées ,
- ✓ les travaux de culture, de jardinage, de clôture et toutes les autres opérations qui ne sont pas relatives au logement proprement dit,
- ✓ les travaux immobiliers concernant des piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et autres installations similaires (pièces d'eau, fontaines, etc.),
- ✓ les opérations immobilières portant sur des garages, à moins que ceux-ci,
 - soient intégrés à l'immeuble d'habitation,
 - ou
 - en fassent partie par les facilités immédiates d'utilisation qu'ils réservent au propriétaire ou au locataire de cet immeuble d'habitation,

- ✓ les travaux d'étude et de contrôle qui relèvent de l'activité habituelle des architectes, des géomètres, des ingénieurs et des coordinateurs de sécurité et qui tendent à préparer ou à coordonner l'exécution d'opérations immobilières,
- ✓ les prestations de courtage ou de mandat en vente ou location d'immeubles et la gestion d'immeubles,
- ✓ la livraison pure et simple de biens (par exemple: matériaux de construction).

5. Quelles sont les formalités?

Vous devez recevoir de l'entrepreneur, une facture qui, en plus des mentions obligatoires pour toute facture, constate l'existence des éléments justificatifs de l'application du taux réduit.

A cet effet, vous remettez à l'entrepreneur une attestation, rédigée sur papier libre, signée par vos soins et contenant avec exactitude les renseignements nécessaires (utilisation comme logement privé, occupation de plus de quinze ans, etc.).

Vous pouvez apposer cette attestation sur le double de la facture que l'entrepreneur conserve.

6. Dispositions légales

Rubriques XXXI, XXXII et XXXIII du tableau A de l'annexe à l'A.R. n° 20 relatif aux taux de TVA¹.

¹ Voir www.fisconet.fgov.be (TVA, législation, A.R., ...).

TVA de 6% pour la rénovation
de logements

Adresses utiles



Vous trouverez ci-dessous les adresses et numéros de téléphone des **directions régionales de la TVA** auxquelles vous pouvez vous adresser pour obtenir toute information complémentaire.

Vous pouvez également vous adresser aux **offices de contrôle régionaux de la TVA**. En raison du nombre important et de la diversité de ces services, il est impossible de les mentionner ici. Vous trouverez l'adresse et le numéro de téléphone de ces bureaux dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Ministères, Finances, TVA".

Ces coordonnées peuvent également être consultées sur le **site portail du SPF Finances** (<http://www.minfin.fgov.be> → Administrations fiscales fédérales → Adresses des administrations fiscales fédérales → Recherche par: Mots-clés → TVA → CONTROLE TVA).

Anvers Italiëlei 4, bus 4, 2000 Antwerpen
Tél.: 03 203 23 35
Fax: 03 203 32 15

Bruges Katelijnestraat 7, 8000 Brugge
Tél.: 050 44 56 46
Fax: 050 33 41 50

Bruxelles I Tour Sablon
rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles
Tél.: 02 552 56 15
Fax: 02 552 55 46

Bruxelles II North Galaxy (tour A11)
boulevard du Roi Albert II 33, bte 341, 1030 Bruxelles
Tél.: 0257 693 32
Fax: 0257 618 20

Gand Zuiderpoort
Gaston Crommenlaan 6, bus 601, 9050 Gent
Tél.: 0257 923 20
Fax: 0257 950 51

- Hasselt** Voorstraat 43, 3500 Hasselt
Tél.: 011 21 22 32
Fax: 011 21 00 95
- Liège** C.A.E., rue de Fragnée 40, 4000 Liège
Tél.: 04 254 80 03
Fax: 04 254 89 94
- Malines** Zwartzustersvest 24, bus 28, 2800 Mechelen
Tél.: 015 47 43 90
Fax: 015 47 49 21
- Mons** rue du Joncquois 116, 7000 Mons
Tél.: 065 32 76 75
Fax: 065 32 76 82
- Namur** C.A.E., rue des Bourgeois 7, bloc B, 5000 Namur
Tél.: 081 24 73 24
Fax: 081 24 73 22

Cette brochure peut être **téléchargée ou commandée** via le site internet:

www.minfin.fgov.be → Publications

ou à l'adresse suivante:

Service Public Fédéral FINANCES
Service Communication
North Galaxy
Boulevard du Roi Albert II 33 - bte 70
1030 Bruxelles

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser au

Contact center du Service Public Fédéral FINANCES: **0257 257 57**