

6 % de TVA pour la rénovation
d'habitations privées
de plus de 5 ans



Cette brochure a été réalisée par un groupe de travail constitué de collaborateurs du Service Public Fédéral 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 SPF Finances. Elle ne peut pas être considérée comme une circulaire ministérielle et ne peut donc être opposée en justice.

Mise en page: Service Coordination Stratégique et Communication.

D/2014 -1418/2

Table des matières

1. Qui peut bénéficier du taux réduit de TVA?	4
2. Quelles sont les conditions?	5
3. Quelles sont les opérations visées?	7
4. Quelles sont les opérations exclues?	10
5. Quelles formalités devez-vous remplir?	12
6. Dispositions légales	13
7. Questions-réponses	14
8. Informations	19

1. Qui peut bénéficier du taux réduit de TVA?

Les **consommateurs finaux** au sens de la mesure de faveur qui est d'application dans le secteur immobilier, c'est-à-dire **la personne qui détient sur l'habitation**:

- un droit réel (propriété, usufruit ...)
- ou
- un droit de jouissance (notamment à titre de locataire).

2. Quelles sont les conditions?

Le bâtiment doit, après exécution des travaux, être utilisé comme habitation privée

Habitations privées

- ✓ exclusivement affectées au logement privé: taux réduit de TVA de 6 %
- ✓ affectées à un usage mixte (c'est-à-dire partiellement destinées au logement privé et partiellement destinées à une activité professionnelle):
 - si l'affectation privée est dominante et pour autant que les opérations immobilières soient effectuées à l'ensemble du bâtiment, le taux réduit de TVA de 6 % est appliqué uniformément
 - si l'affectation privée n'est pas dominante:
 - le taux normal de TVA de 21 % est appliqué aux opérations immobilières qui se rapportent à la partie professionnelle
 - le taux réduit de TVA de 6 % est appliqué aux opérations immobilières qui se rapportent à la partie privée

Immeubles à appartements

Le taux de TVA à appliquer dépend de l'affectation donnée à chaque appartement :

- ✓ les opérations immobilières sont effectuées sur les parties privatives de l'immeuble (voir « Habitations privées » ci-avant)
- ✓ les opérations immobilières sont effectuées sur les 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 que celui-ci a donnée à son appartement (voir aussi « Habitations privées » ci-avant).

Les travaux doivent être effectués sur une habitation privée d'au moins cinq ans.

Les habitations privées et les établissements d'hébergement visés doivent être occupés depuis **au moins cinq ans** pour pouvoir appliquer le taux réduit de TVA de 6 %.

Par simplification, cette condition est remplie à partir de la cinquième année calendrier qui suit l'année de la première occupation de l'habitation ou de l'établissement d'hébergement.

Exemple: vous faites faire une réparation à votre habitation privée en 2014. Le taux de 6 % s'appliquera à cette réparation pour autant que votre habitation ait été occupée pour la première fois avant le 1er janvier 2010.

Les travaux doivent être des opérations immobilières.

Voir question 3.

Les travaux doivent être facturés à un consommateur final ⁽¹⁾.

Sont visées les opérations immobilières effectuées par l'entrepreneur en ce compris les matériaux qu'il livre. La livraison de matériaux de construction uniquement n'est pas suffisante.

Attention: l'entrepreneur qui effectue ces travaux ne doit plus être enregistré comme entrepreneur!

Dans la relation entrepreneur-sous-traitant, le taux normal de TVA de 21 % reste d'application pour les opérations immobilières.

⁽¹⁾ Pour la notion de « consommateur final »: voir question 1.

3. Quelles sont les opérations visées?

Pour autant que toutes les autres conditions soient remplies (voir question 2), le taux réduit de TVA de 6 % peut être appliqué pour les opérations immobilières suivantes:

a. Le travail immobilier proprement dit, à savoir:

- ✓ la transformation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, la réparation ou l'entretien (à l'exclusion du nettoyage), de tout ou partie d'un bien immeuble par nature
- ✓ toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meuble et son placement dans un bien immeuble de manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par nature.

b. Toute opération, même non visée au point a. 2e alinéa, qui a pour objet à la fois la fourniture et la fixation de celle-ci au bâtiment

- ✓ des composants ou partie des composants d'une :
 - installation de chauffage central ou de climatisation, inclus les brûleurs, les réservoirs et les appareils de régulation et de contrôle reliés aux chaudières ou aux radiateurs
 - installation sanitaire, et plus généralement de tous les appareils fixes à usage sanitaire ou hygiénique branchés sur une conduite d'eau ou un égout
 - installation électrique, à l'exclusion des appareils d'éclairage et des lampes
 - installation de sonnerie électrique, d'alarmes incendie, d'alarmes contre le vol et d'une installation téléphonique intérieure
- ✓ d'armoires de rangement, d'éviers et de meubles avec éviers intégrés, de lavabos et de meubles avec lavabos intégrés, de hottes, de ventilateurs et aérateurs qui équipent une cuisine ou une salle de bain
- ✓ de volets, de persiennes et de stores placés à l'extérieur du bâtiment

- c. Toute opération, même non visée au point a.2e alinéa, qui a pour objet à la fois la fourniture et le placement dans un bâtiment
 - ✓ de revêtements de mur ou de sol qu'ils soient fixés au bâtiment ou simplement découpés 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 aux points b. et c.
- e. La mise à disposition de personnel en vue de l'exécution des opérations visées ci-avant.

L'application du taux réduit de TVA de 6 % est définitivement prolongée pour la fourniture avec placement de poêles, de radiateurs ou de convecteurs individuels au bois, au charbon, au mazout, au gaz ou à l'électricité pour autant que:

- ✓ ces appareils soient reliés par un tuyau de branchement fixe 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 d'énergie et
- ✓ que les conditions prévues à la rubrique XXXVIII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de TVA et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, soient remplies.

En outre, pour ce qui concerne les convecteurs électriques, il ne suffit pas que ceux-ci soient simplement branchés sur une prise de courant; ils doivent être reliés directement et de manière permanente à l'installation électrique du bâtiment.

L'entretien et la réparation sur place des poêles, des radiateurs et des convecteurs individuels bénéficient également du taux réduit de TVA de 6 %, pour autant que toutes les conditions prévues à la rubrique XXXVIII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal précité soient remplies.

La simple livraison de tels poêles, radiateurs ou convecteurs individuels reste bien entendu soumise au taux normal de TVA de 21 %.

4. Quelles sont les opérations exclues?

Le taux réduit de TVA de 6 % ne s'applique **pas** aux opérations suivantes:

- ✓ la livraison ou la cession de bâtiments neufs tel que déterminé par le Code de la TVA
- ✓ toutes les opérations immobilières qui tendent ou contribuent à la construction ou à l'achèvement d'un bâtiment neuf
- ✓ toutes les opérations immobilières effectuées sur des immeubles qui ne sont pas destinés à l'habitation
- ✓ le nettoyage des bâtiments c'est-à-dire les travaux d'entretien domestiques courants visant la propreté de l'habitation
- ✓ les travaux de démolition qui ne sont pas préalablement nécessaires à la rénovation, à la transformation, à la réparation ou à l'entretien des habitations visées
- ✓ les travaux de culture, de jardinage, de clôture et toutes les autres opérations qui ne sont pas liés à l'habitation proprement dite
- ✓ les travaux immobiliers qui concernent des piscines, des saunas, des mini-golfs, des courts de tennis et d'autres installations relatives au jardin (étangs, fontaines ...)
- ✓ les opérations immobilières portant sur des garages, à moins que ceux-ci:
 - ne soient intégrés à l'habitation ou
 - en fassent partie par la facilité d'utilisation immédiate qu'ils apportent au propriétaire ou au locataire du bien immobilier

- ✓ chaque travail d'étude et de contrôle qui relève de l'activité réglementée des architectes, des géomètres, des ingénieurs et des coordinateurs de sécurité et qui sont liés à la préparation et à la coordination de l'exécution des opérations immobilières
- ✓ les prestations des courtiers et des mandataires pour la vente ou la location de biens immobiliers, la gestion de biens immobiliers
- ✓ la simple livraison, sans placement, de biens (par exemple : matériaux de construction)

En ce qui concerne les habitations privées d'au moins cinq ans et de moins de quinze ans sont également exclues:

- ✓ la partie du prix qui se rapporte à la fourniture de **chaudières communes** dans des immeubles à appartements, ainsi que
- ✓ la partie du prix relative à la fourniture des composants ou partie des composants constitutifs **d'ascenseurs**, quel que soit le type d'habitation privée (maison unifamiliale, immeubles à appartements, établissements d'hébergement ...)

5. Quelles formalités devez-vous remplir?

Vous demandez à l'entrepreneur une facture qui, en plus des mentions obligatoires pour toute facture, reprend les éléments qui justifient l'application du taux réduit de TVA de 6 %.

A cet effet, vous remettez à l'entrepreneur une attestation (sous quelque forme que ce soit) signée par vos soins, qui contient avec exactitude les renseignements nécessaires (habitation privée occupée comme telle depuis au moins cinq ans ...).

Vous pouvez joindre cette attestation au double de la facture qui est conservé par l'entrepreneur.

6. Dispositions légales

Rubriques XXXI, XXXII, XXXIII, XXXVI et XXXVIII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 relatif aux taux de TVA ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Voir www.finances.belgium.be → Bureaux.

7. Questions fréquemment posées

Quelques questions courantes liées à l'application ou non du taux réduit de TVA de 6 % dans le secteur immobilier sont évoquées ci-après.

Il va de soi que pour l'application de ce taux réduit, toutes les conditions requises doivent être remplies (ancienneté du bâtiment, utilisation essentiellement comme habitation privée, qualité de consommateur final du maître d'ouvrage ...).

Application du taux réduit de TVA (6 %)

Location

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

Oui.

Pour pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA de 6 %, le maître d'ouvrage doit avoir la qualité de « consommateur final », c'est-à-dire une personne qui détient un droit réel (propriétaire, usufruitier ...) ou un droit de jouissance (**locataire**) sur l'habitation qu'il utilise totalement ou en partie comme habitation privée.

Véranda

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

Les travaux d'extension peuvent bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % lorsque la superficie de la partie ancienne qui reste après exécution des travaux est supérieure à la moitié de la superficie totale de l'habitation après exécution de ces travaux. Le placement d'une véranda permet généralement l'application du taux réduit de TVA.

Seconde résidence

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

Oui.

La mesure s'applique tant à une résidence principale qu'à une résidence secondaire.

Usage privé ou professionnel

J'utilise 30 % de mon habitation privée pour ma profession ou pour mon activité complémentaire. En 2012, je veux rénover entièrement le toit de cette habitation. Puis-je bénéficier du taux réduit de TVA pour ces travaux?

Oui.

Lorsque, comme dans votre cas, des travaux sont effectués à l'ensemble d'un bâtiment qui est utilisé essentiellement comme habitation privée, le taux réduit de TVA de 6 % peut être appliqué uniformément à l'ensemble des travaux.

Application du taux normal de TVA (21 %)

Importante rénovation

Je souhaite rénover entièrement l'habitation que j'ai achetée, dont la première occupation remonte à 2000. Les murs porteurs existants seraient en grande partie remplacés. Le taux réduit de TVA peut-il s'appliquer à ces travaux?

Non.

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

Nettoyage

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

Non.

Le taux réduit ne s'applique pas au nettoyage du bâtiment, c'est-à-dire à l'entretien domestique normal de l'habitation.

Certains travaux spécifiques

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

Non.

Les travaux et autres opérations immobilières, qui ont pour objet tous les composants ou une partie des composants constitutifs de piscines (tant intérieures qu'extérieures), saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires, sont expressément exclus du taux réduit de TVA de 6 %.

Achat des matériaux par un bricoleur

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

Non.

La simple livraison de matériaux est et reste soumise au taux normal de TVA de 21 %..

Combinaison du taux normal de TVA (21 %) et du taux réduit de TVA (6 %)

Remplacement d'une chaudière dans un immeuble à appartements

Je suis propriétaire d'un immeuble à appartements comprenant huit appartements, tous affectés exclusivement à l'habitation privée.

Je dois faire remplacer, le 20 janvier 2014, la chaudière commune de ce bâtiment qui a été occupé pour la première fois en 2008. Le prix des travaux s'élève à 25.000 euros hors TVA, dont 21.000 euros pour la chaudière. Puis-je bénéficier du taux réduit de TVA?

Oui, mais uniquement pour le placement (la main-d'œuvre).

La partie du prix pour la fourniture de la chaudière est soumise au taux normal de TVA de 21 %. La partie du prix portant sur la main-d'œuvre, quant à elle, peut, à condition bien entendu que toutes les conditions d'application de ce taux soient remplies, être soumise au taux réduit de TVA de 6 %.

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

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

Age de l'habitation - paiement de l'acompte et du solde

Le 10 décembre 2013, j'ai versé un acompte de 2.500 euros pour la fourniture avec placement de huit portes intérieures en chêne dans l'habitation privée que j'occupe depuis 2009. Le solde de 3.700 euros sera versé lorsque les travaux seront terminés, c'est-à-dire dans le courant du mois de février 2014. Puis-je bénéficier du taux réduit de TVA et dans l'affirmative, sur quel montant?

La TVA est exigible sur l'acompte, lors du paiement du montant de celui-ci, et sur le solde du prix au moment où les travaux sont terminés.

La taxe est due dès lors, sur les montants précités, au taux d'application en vigueur à ces différents moments (voir articles 22, § 2 et 38, alinéa 2 du Code de la TVA).

Pour l'acompte que vous avez versé le 10 décembre 2013, alors que l'habitation n'avait pas encore cinq ans, la taxe est calculée en appliquant le taux normal de TVA de 21 %.

Vous pourrez bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % sur l'impôt exigible après le 1er janvier 2014 qui est la date à laquelle débute la cinquième année calendrier de l'habitation, soit sur le solde de 3.700 euros que vous devrez verser en février 2014.

8. Renseignements

Vous avez des questions?

Adressez-vous à votre **bureau de contrôle régional de TVA**.

Vous retrouverez les coordonnées sur www.finances.belgium.be → Bureaux

- sélectionnez « Mots-clés » dans le menu de gauche
- tapez « identification » dans le champ de recherche
- cliquez sur « Identification (immatriculation) à la TVA » et introduisez votre code postal

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

www.finances.belgium.be → Publications

ou à l'adresse suivante:

Service Public Fédéral Finances
Service Coordination et 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 (tarif local) chaque jour ouvrable entre 8 et 17 heures