
Secteur de la construction

Extension temporaire du taux

TVA de 6%

Introduction

Le plan de relance économique étend également le taux de **TVA 6% dans le secteur de la construction**. Cette mesure est toutefois limitée dans le temps, elle vient à expiration le 31 décembre 2009.

Taux réduit de 6%

Depuis 2000, le taux de 6% s'applique déjà à certains travaux de construction (voir la liste en annexe 1 ; art. 1bis AR n°20) effectués à des *logements privés ayant plus de 5 ans*. Cette mesure devrait prendre fin au 31 décembre 2010, et à partir de cette date, le taux réduit sera réservé aux travaux à des *logements privés ayant plus de 15 ans*.

Taux de TVA sur les nouvelles constructions

Les travaux immobiliers et certaines autres opérations (installation de chauffage central, installation de sanitaire, etc.) visant une *nouvelle construction* peuvent bénéficier, du 1er janvier au 31 décembre 2009, d'une TVA calculée au taux de 6 %.

Néanmoins, différentes conditions doivent être réunies :

- Ce régime vise *les travaux immobiliers* et certaines autres opérations (voir la liste en annexe 2 ; AR n°20, Tableau A, XXXI, §3, 3° à 6°) ;
- Le taux de 6 % ne s'applique que si le *logement est utilisé exclusivement ou principalement à titre privé par le maître d'ouvrage qui doit y être domicilié*.
- Il lui revient de faire une déclaration à l'office de contrôle de la TVA dans laquelle il confirme que ces conditions sont réunies. Une copie de cette déclaration doit être communiquée à l'entrepreneur.
- L'entrepreneur, qui doit être **enregistré**, mentionnera sur la *facture* qu'il délivre et sur le double qu'il conserve, *la date et le numéro de référence de la déclaration ainsi que l'office de contrôle de la TVA* auprès duquel elle a été déposée.
- Il doit, au plus tard le *dernier jour du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été délivrée* avec application du taux de 6%, **communiquer copie de cette facture à**

son office de contrôle (qui est éventuellement différent de celui auprès duquel la déclaration a été faite).

- Si ces conditions sont réunies, la *déclaration du maître d'ouvrage décharge l'entrepreneur de toute responsabilité* liée à son éventuelle inexactitude, sauf collusion ou méconnaissance évidente des conditions d'application du taux réduit.
- Le taux de **6 % est limité à 50.000 €**. Dès que le montant des travaux excède 50.000 €, le surplus est soumis au taux ordinaire de 21%. **L'économie tva est donc limitée à 7.500 €**.
- En outre, la **TVA doit devenir exigible avant la première occupation**. Dès lors que l'immeuble est occupé, le taux de 6% ne peut plus trouver application.
- Les conditions qui précèdent doivent être respectées *pendant cinq ans*. Ce délai - en ce qui concerne la construction d'un bâtiment d'habitation - se termine le 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation du bâtiment. Et pour la livraison d'un bâtiment (ou la constitution d'un droit réel) le 31 décembre de la cinquième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation du bâtiment par l'acquéreur.

NB : Néanmoins, l'entrepreneur n'est pas responsable du non respect de cette obligation. La déclaration du maître d'ouvrage le décharge en principe de toute responsabilité.

- Ce régime est exclu pour certains types de travaux (jardinage, clôture, construction de piscines, saunas, mini-golf, etc.).

Taux de TVA en cas de vente d'un nouveau logement

La nature de la transaction diffère de celle d'un contrat d'entreprise, les conditions formelles sont donc quelque peu différentes :

- La partie qui *livre le bâtiment ou constitue ou cède un droit réel sur le bâtiment* doit avant le moment où la taxe devient exigible, **déclarer à l'office du contrôle TVA** - dans le ressort duquel elle a son domicile ou son siège social - que le bâtiment qu'elle cède ou sur lequel elle constitue, cède ou rétrocède un droit réel, *est destiné à être utilisé soit exclusivement, soit à titre principal, comme logement privé durable de l'acquéreur qui y aura son domicile*.
- Cette déclaration doit être *complétée et signée par l'acquéreur* du bâtiment ou du droit réel portant sur le bâtiment.
- La facture délivrée par le cédant et le double qu'il conserve doivent constater que le bâtiment est utilisé soit exclusivement, soit à titre principal, comme **logement privé durable de l'acquéreur qui y aura son domicile**. Une copie de cette facture doit parvenir - *au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été délivrée avec application du taux de 6 %* - à l'office du contrôle de la TVA.

Qu'entend-on par occupation du logement

La mesure est d'application du **1er janvier au 31 décembre 2009**. Il faut donc éventuellement établir, dans quelle mesure, le régime avantageux peut s'appliquer à des travaux qui avaient déjà commencé précédemment, mais pour lesquels une facture n'est délivrée qu'en 2009 ; ou encore à des travaux effectués en 2009, mais pour lesquels des factures ne sont délivrées que début 2010. Ces questions se poseront également lors de la vente d'un logement.

Exemple 1

Prenons le cas d'un nouveau bâtiment d'habitation occupé pour la première fois en novembre 2008. Supposons que, dans le courant de 2009, certains frais soient encore exposés en vue de la finition du logement. *Le taux de TVA réduit ne peut pas s'appliquer dans ce cas puisque le logement était déjà occupé précédemment.*

Exemple 2

Supposons à présent qu'un logement soit occupé à partir du mois d'août 2009. Les travaux pour lesquels une facture est délivrée en 2009 *avant la date d'occupation pourront bénéficier du taux réduit*. Inversement, pour les travaux qui seront effectués et facturés après l'occupation, l'application du taux réduit sera exclue.

Exemple 3

Prenons enfin le cas où les travaux de construction d'un logement ne commencent que fin 2009, et où la première facture ne suit que début 2010. *Dans la mesure où la facture se rapporte à des travaux effectués en 2009, le taux de TVA réduit pourra encore être appliqué.*

En cas de *vente* d'un nouveau logement (ou de constitution d'un droit réel), le logement ne peut pas encore être occupé le 1er Janvier 2009. Si le logement est occupé pour la première fois après le 1er Janvier 2009, il n'y a aucun problème. La livraison du logement devra toutefois avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2009. Le fait que la facture ne soit délivrée que début 2010 n'a pas d'effets dans ce cas : *le taux réduit peut s'appliquer à une tranche de 50.000 € du prix de vente.*

Divers

Début 2007, le taux réduit de 6% fut déjà étendu *aux travaux de démolition et reconstruction de bâtiments dans les zones urbaines*. Du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009, cette mesure est à présent étendue à *l'ensemble du territoire*.

Concernant la *construction publique de logements sociaux*, une réduction du taux de TVA de 12% à 6% est également prévue du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009.

De plus, si le maître de l'ouvrage reçoit une facture à 21 %, et que celui-ci se rend compte qu'il rentre bien dans les conditions du taux de 6 % - après avoir rempli toutes les conditions - il peut demander à l'entrepreneur de faire une note de crédit et de refaire une facture à 6 %.

ANNEXE 1

Le taux réduit de 6 % pour les travaux immobiliers affectés à un logement privé, n'est applicable que suivant les conditions suivantes (art. 1bis, AR n°20):

§ 1er. Par dérogation à l'article 1er, à partir du 1er janvier 2000 et jusqu'au 31 décembre 2010, les travaux immobiliers et autres opérations visées au § 3 sont, à l'exclusion des matériaux qui représentent une part importante du service fourni, soumis au taux de 6 p.c., pour autant qu'ils réunissent les conditions suivantes :

- 1° les opérations doivent avoir pour objet la *transformation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, la réparation ou l'entretien*, à l'exclusion du nettoyage, de tout ou partie d'un *bâtiment d'habitation*;
- 2° les opérations doivent être affectées à un bâtiment d'habitation qui, après leur exécution, est effectivement utilisé, soit exclusivement soit à titre principal comme *logement privé*;
- 3° les opérations doivent être effectuées à un bâtiment d'habitation dont la *première occupation précède d'au moins cinq ans la première date d'exigibilité de la T.V.A.* survenue en vertu de l'article 22 du Code;
- 4° les opérations doivent être fournies et facturées à un consommateur final par une personne qui, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, est *enregistrée comme entrepreneur indépendant* conformément aux articles 400 et 401 du Code des impôts sur les revenus 1992;
- 5° la facture délivrée par le prestataire de services, et le double qu'il conserve, doivent, sur la base d'une attestation formelle et précise du client, constater *l'existence des divers éléments justificatifs de l'application du taux réduit*; sauf collusion entre les parties ou méconnaissance évidente de la présente disposition, l'attestation du client décharge la responsabilité du prestataire de services pour la détermination du taux.

ANNEXE 1 *(suite)*

§ 2. Sont considérés comme consommateurs finals au sens de la présente disposition pour les travaux immobiliers et autres opérations caractérisés au § 3, qui concernent les logements effectivement utilisés pour l'hébergement des personnes âgées, des élèves et étudiants, des mineurs d'âge, des sans-abri et des personnes en difficulté, les personnes de droit public ou de droit privé qui gèrent :

- 1° 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;
- 2° des *internats annexés aux établissements scolaires ou universitaires* ou qui en dépendent;
- 3° 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;
- 4° 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.

ANNEXE 2

Autres opérations

XXXI. Travaux immobiliers affectés à des logements privés

« [...]

§ 3. Sont visés:

[...]

- 3° toute opération, même non visée au 2° ci-avant, comportant à la fois la *fourniture et la fixation à un bâtiment*:
- a) 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;
 - b) de tout ou partie des éléments constitutifs d'une *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;
 - c) de tout ou partie des éléments constitutifs d'une *installation électrique* de bâtiment à l'exclusion des appareils d'éclairage et des lampes;
 - d) de tout ou partie des éléments constitutifs d'une *installation de sonnerie électrique, d'une installation de détection d'incendie et de protection contre le vol* et d'une *installation de téléphonie intérieure*;
 - e) 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;
 - f) de *volets persiennes et stores placés à l'extérieur du bâtiment*;
- 4° toute opération, même non visée au 2° ci-avant 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;
- 5° les travaux de *fixation, de placement, de réparation et d'entretien*, à l'exclusion du nettoyage, des biens visés aux 3° et 4° ci-avant;
- 6° la *mise à disposition de personnel* en vue de l'exécution des opérations visées ci-dessus [...]

* * * * *