

QUELQUES DISPOSITIONS T.V.A. RÉCENTES

Livraison ou construction de logements privés avec 6 % de TVA, sur une base d'imposition maximale de 50.000€, en 2009

Du 1^{er} janvier 2009 jusqu'au 31 décembre 2009 inclus, le taux de 6 % est, sous conditions déterminées, applicable sur une base d'imposition totale cumulée de 50.000€, hors TVA, pour :

- la construction d'une habitation qui, après l'exécution des travaux, est exclusivement ou principalement utilisée de manière durable comme logement privé par le maître d'ouvrage qui y établira son domicile sans délai (sont assimilés à des constructions, les transformations radicales qui ne s'appuient pas sur d'anciens murs porteurs ou les agrandissements substantiels, c'est-à-dire supérieurs à la superficie existante – voir décision du 1.9.2004 ET 106.933);
- la livraison de bâtiments et les constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels sur des bâtiments, qui sont exclusivement ou principalement utilisés comme logement privé par l'acquéreur, qui y établira sans délai son domicile de manière durable.

L'avantage du taux de 6 % vaut pour une base d'imposition globale cumulée de 50.000€, hors TVA. La partie du prix de construction ou du prix de vente qui excède ce plafond est ainsi soumise au taux normal de TVA de 21 %. Pas de cumul de l'achat et de l'achèvement de l'habitation avec application de ce taux.

Conditions relatives à l'utilisation du bâtiment

Une des conditions de fond pour l'application du taux de 6 % est que l'opération concerne un bâtiment qui sera exclusivement ou principalement utilisé comme logement privé de manière durable par l'acquéreur ou le maître d'ouvrage. En outre, il est requis que l'acquéreur ou le maître d'ouvrage y établisse son domicile sans délai.

Ces conditions doivent être remplies durant une période qui prend fin au 31 décembre de la cinquième année qui suit la première occupation. Si, durant la période précitée, le maître d'ouvrage ou l'acquéreur ne respecte pas les conditions relatives à l'utilisation comme logement privé de manière durable et à l'établissement du domicile, il doit :

- en faire déclaration à l'office de contrôle de la TVA dans le ressort duquel le bâtiment est situé, endéans le délai d'un mois à partir de la date où les

changements sont intervenus ;

- reverser à l'Etat l'avantage fiscal dont il a bénéficié.

Compte tenu de ce qui précède, **sont exclues du taux de 6 %** les opérations qui concernent :

- des bâtiments à usage mixte qui sont utilisés à titre accessoire comme logement privé ;
- des bâtiments professionnels séparés (qu'ils soient ou non situés sur la même parcelle que le logement privé) ;
- des bâtiments que le maître d'ouvrage ou l'acquéreur donnera en location ;
- la cession d'un bâtiment, encore neuf pour l'application de la T.V.A., mais qui est déjà occupé avant le 1^{er} janvier 2009 (idem pour la constitution, cession et rétrocession de droits réels sur un tel bâtiment) ;
- la construction / achèvement d'une habitation après que le maître d'ouvrage l'ait déjà occupée (l'exigibilité de la T.V.A. doit précéder l'occupation) ;
- l'achat direct de matériaux de construction sans placement par le fournisseur ;
- les prestations des architectes et ingénieurs ;
- les travaux en sous-traitance ;
- les travaux de nettoyage (lavage de vitres, cirage de parquet, nettoyage du sol...) ;
- des bâtiments dont les maîtres d'ouvrage ou les acquéreurs ne sont pas des personnes physiques ;
- des travaux effectués par des entrepreneurs non enregistrés au moment de la conclusion du contrat d'entreprise ;
- les travaux et autres opérations de nature immobilière qui ne sont pas affectés au logement proprement dit, tels les travaux de culture ou de jardinage et les travaux de clôture ;
- les travaux et autres opérations de nature immobilière qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines, saunas, minigolfs, courts de tennis et installations similaires.

Obligations administratives

> En cas de construction

- Introduction par le maître d'ouvrage, d'une déclaration de construction 121¹, au contrôle T.V.A. dans le ressort duquel est situé l'immeuble, avant le moment où la taxe devient exigible : facturation ou acompte (on

peut se procurer ce formulaire auprès de n'importe quel office de contrôle de la TVA, ou le télécharger via le site web <http://www.myminfin.be>;

- Remise d'une copie du document 121¹ à l'entrepreneur ;
- Indication, par l'entrepreneur, du n° et la date du document 121¹ sur la facture ;
- Transmission par l'entrepreneur d'une copie des factures au bureau de TVA dont il dépend, pour le dernier jour ouvrable du mois qui suit la date de la facture.

Responsabilité de l'entrepreneur et du maître de l'ouvrage

Pour autant que l'entrepreneur ait satisfait aux obligations administratives mentionnées ci-dessus et hormis le cas de collusion entre les parties, l'entrepreneur est déchargé de sa responsabilité quant à l'application du taux de 6%.

> En cas d'acquisition

- Introduction par le vendeur, d'une déclaration de livraison d'un bâtiment (ou de constitution, cession et rétrocession de droits réels portant sur un bâtiment de construction) 121², au contrôle T.V.A. dans le ressort duquel est situé son domicile ou son siège social ; l'acheteur doit également signer la déclaration (avec engagement du respect des conditions de fonds) ;
- Indication du n° et la date du document 121² sur la facture du cédant, qui reprend la mention de l'affectation durable en tant que logement privé du bâtiment ;
- Transmission par le cédant d'une copie des factures au bureau de TVA dont il dépend, pour le dernier jour ouvrable du mois qui suit la date de la facture.

Démolition et reconstruction conjointes sur tout le territoire

Extension temporaire à tout le pays, jusque fin 2009, de la mesure précédemment (depuis le 1.1.2007) limitée à 32 grandes villes.

Principales conditions

- Entrepreneur enregistré ;
- La démolition et la reconstruction subséquente doivent constituer une même opération et être conjointes ;
- Après l'exécution des travaux, le bâtiment d'habitation doit être utilisé exclusivement ou principale-

ment comme logement privé.

Formalités

- Introduction par le maître d'ouvrage au bureau de TVA où l'habitation est située, d'une déclaration reprenant les conditions d'affectation privée, accompagnée d'une copie du permis de bâtir, avant que la T.V.A. ne soit exigible (donc avant l'achèvement des travaux, la facturation ou le paiement).
- Remise d'un exemplaire à l'entrepreneur.

Réduction de 12 % à 6 % pour le logement social public

Depuis 2007 le taux de 6 % s'applique au logement social impliquant les sociétés régionales du logement et soc de logement social agréées ; le taux de 12 % restant d'application pour le logement social relevant des Provinces, Communes, des Intercommunales et des Centres Publics d'Action Sociale.

Par mesure temporaire, jusque fin 2009, le taux de TVA est réduit de 12 % à 6 % pour la construction de logements sociaux publics.

De plus, l'application du taux réduit de 6 % lors de la rénovation de logements ayant au moins 15 (5) ans d'âge est étendue aux maisons de soins psychiatriques et à l'habitation protégée (mesure définitive).

Modification des conditions de base du régime de la restitution mensuelle des crédits d'impôt TVA

1. Nouvelles catégories d'opérations pouvant entrer en ligne de compte pour le calcul du chiffre d'affaires « exempté »

Jusqu'à présent, pour pouvoir bénéficier du régime de la restitution mensuelle, l'assujetti devait justifier effectuer pour au moins trente pour cent de son chiffre d'affaires des opérations exemptées pour raisons de transactions internationales reprises **en grille 46 et 47** (exportations, livraisons intracommunautaires, régime de l'entrepôt T.V.A., transports internationaux et certaines prestations de services en relation avec ces opérations...).

Depuis 2009, pour le calcul du chiffre d'affaires « exempté » doivent également être prises en compte, notamment :

- Les opérations effectuées en Belgique et reprises **en grille 45** de la déclaration périodique ; les plus courantes étant les **travaux immobiliers** et assimilés pour lesquelles **la TVA est due par**

Le cocontractant, assujetti déposant établi en Belgique, ou assujetti non établi en Belgique qui a fait agréer un représentant responsable ;

- Les opérations effectuées en Belgique et reprises **en grille 01** de la déclaration périodique, à savoir les **travaux immobiliers, les livraisons de bâtiments** et la cession ou la concession des droits réels portant sur ces bâtiments **qui sont soumis au taux réduit de 6 %** ;
- Enfin, certaines livraisons de biens et prestations de services qui sont réputées **se situer à l'étranger** (opérations reprises **en grille 47**) dans la mesure où il peut être démontré que l'excédent résulte du préfinancement d'une T.V.A. belge ayant grevé ces biens et ces services. L'autorisation sera cependant refusée s'il apparaît que la majeure partie de l'excédent en Belgique est constituée par l'achat de biens d'investissement.

Sont principalement visés : les ventes à distance ; les ventes montage ; les livraisons de biens se trouvant déjà hors Belgique ; les acomptes facturés en suspension de T.V.A. à l'exportation ; les acomptes sur livraisons intracommunautaires facturés sans T.V.A. ; les prestations de services facturées à des preneurs identifiés dans un Etat membre différent de l'Union Européenne pour autant qu'elles concernent des prestations matérielles et expertises sur bien meuble, des transports intracommunautaires de biens et prestations accessoires, des prestations immatérielles ; enfin les locations de moyens de transport utilisés hors Union Européenne ainsi que les activités culturelles, sportives, de divertissement et de fourniture de nourriture et de boissons à consommer sur place.

2. Excédent annuel minimum

L'excédent annuel des taxes déductibles sur le montant des taxes dues pour pouvoir bénéficier du régime de la restitution mensuelle est abaissé de 12.360€ à 12.000€. Le crédit mensuel pour pouvoir bénéficier de la restitution effective reste fixé à 245€.

Par ailleurs la législation a été modifiée pour permettre le passage du régime de la déclaration trimestrielle à celui de la déclaration mensuelle, à l'expiration de chaque trimestre civil.

Modification de la procédure de remboursements des soldes créditeurs des comptes courants T.V.A.

Depuis le 1er avril 2009, les remboursements des soldes créditeurs s'effectuent directement par l'Administration sur les comptes des assujettis. Cette modification ne nécessite aucune intervention des assujettis installés qui ont notifié auparavant un numéro de compte. Quant aux nouveaux, ils ne doivent plus déposer le formulaire n° 690 auprès des institutions financières. Ils communiquent à l'Administration le numéro de compte sur lequel ils souhaitent obtenir le remboursement.

Notion de biens d'investissement

La notion de biens d'investissement susceptibles de faire l'objet d'une révision de 5 ans ou de 15 ans a été étendue aux biens incorporels et aux services qui présentent des caractéristiques similaires à celles normalement associées à des biens d'investissement (classe 2 du plan comptable). Toutefois, les critères d'appréciation quant à leur durabilité et leur utilisation effective dans le temps étant plus délicats à déterminer, l'Administration de la TVA prendra pour règle, à titre d'essai, de n'assimiler aux biens d'investissement que les prestations de services en cause qui font l'objet d'amortissements sur une période de cinq ans au moins.

J-N PHILIPPART

Professeur de TVA

CBCEC Liège

*Comité permanent de rédaction : Y. DRAPIER, J. DEJARDIN, M. IDCZAK, D. DARTE, J.M. PAQUET, J.N. PHILIPPART
Secrétariat et coordination : M. ZIELENIEC*