

Régime de faveur temporaire de 6 % de TVA pour la livraison d'habitation après démolition et reconstruction :

La Loi-programme du 20 décembre 2020 prévoit en son article 15, § 3 un régime de faveur de 6 % de TVA, à titre de mesure temporaire, du 1er janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2022 compris, pour la livraison à un particulier par un promoteur immobilier d'une habitation reconstruite et du terrain attenant, si le projet est réalisé par le même contribuable et ce depuis la démolition jusqu'à la livraison de l'habitation. Cette mesure a été prolongée d'un an, jusqu'au 31 décembre 2023, par Arrêté Royal du 27 mars 2022.

Les parties confirment pouvoir bénéficier du régime de faveur car les conditions suivantes sont remplies:

- La TVA sur la livraison doit être exigible entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023.
- L'habitation est située sur le territoire belge.
- L'acheteur utilisera l'habitation comme habitation unique et propre dès la première occupation. Il doit y établir son domicile sans délai et y maintenir son domicile pendant 5 ans. Pour déterminer si l'habitation achetée est la seule habitation de l'acheteur, il est tenu compte à la fois des biens situés en Belgique et de ceux situés à l'étranger. Toutefois, il n'est pas tenu compte des habitations dont l'acheteur est copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier en vertu d'une succession, ni de tout autre habitation qui est actuellement l'habitation propre de l'acheteur mais qui sera vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivant l'année de la première occupation ou de utilisation de l'habitation reconstruite.
- L'habitation peut au maximum avoir une surface habitable totale de 200 m².
- L'acheteur doit être une personne physique.
- Le promoteur doit introduire une déclaration auprès de l'administration fiscale comme prévu à l'art. 15, § 3, alinéa 2, 2° de la Loi-programme du 20 décembre 2020. Cette déclaration doit être cosignée par l'acheteur (ou l'acquéreur du droit réel). Il doit ressortir de la déclaration que les conditions sont remplies.
- Les factures émises doivent faire mention des éléments qui justifient l'application du taux de 6 %, le cas échéant au moyen d'une copie de la déclaration présentée par le promoteur.

Les parties confirment ne pas pouvoir bénéficier du régime de faveur.

