

Démolition et reconstruction en 2022: c'est le moment ou jamais

La démolition et la reconstruction seront fiscalement particulièrement intéressantes durant cette nouvelle année. Il y a un an, le champ d'application du taux réduit de TVA de 6 % avait déjà été temporairement étendu.

Temporairement, car la mesure se terminera normalement au 31 décembre 2022. Fin 2021, le gouvernement flamand a également annoncé son intention de réduire le droit de vente (taxe d'enregistrement) qui passerait de 5 % à 1 % en cas de rénovation radicale ou de démolition et de reconstruction de l'unique logement propre à partir du 1er janvier 2022.

En d'autres termes, 2022 sera placée sous le signe de la démolition et de la reconstruction étant donné la possibilité de bénéficier (encore) de deux taux réduits, tant sur le plan de la TVA que sur celui de la taxe d'enregistrement. Ces interventions pourront de surcroît encore être récompensées par une réduction du précompte immobilier, si la démolition et la reconstruction se traduisent par un faible niveau E.

Taxe d'enregistrement

Depuis le 1er janvier 2022, l'achat du logement familial (ou de "l'unique logement propre") est soumis à un droit de vente au taux de 3%. Le taux tombe à seulement 1% (alors qu'il était auparavant de 5%) si l'acheteur s'engage à réaliser des travaux visant une rénovation énergétique radicale. Il en va de même en cas de démolition suivie d'une reconstruction.

Il est question de rénovation énergétique radicale si au moins 75% des constructions de séparation existantes et nouvelles qui enveloppent le volume protégé et qui sont adjacentes à l'environnement extérieur sont isolés. Les installations techniques servant à réaliser un climat intérieur spécifique doivent en outre être entièrement remplacées.

Les travaux de démolition et de reconstruction doivent être radicaux : le nouveau bâtiment doit compter au moins 800 m³ ou au moins une unité de logement ou, dans le cas d'une rénovation, 75 %

des limites extérieures du nouveau bâtiment (murs extérieurs, toits, fenêtres et portes) doivent être nouvellement construites.

Le tarif préférentiel est en outre également subordonné à une série de conditions. Davantage d'informations [ici](#).

TVA

Depuis le 1er janvier 2021, le taux réduit de TVA est applicable, sous certaines conditions, à la démolition complète suivie de la reconstruction d'un logement sur le territoire belge tout entier [\[1\]](#).

Cette mesure se termine à la fin de cette année, soit au 31 décembre 2022.

Pour éviter tout risque d'abus (par exemple une facturation anticipée excessive au 30 décembre 2022), une limitation supplémentaire a été prévue pour les projets pour lesquels la demande de permis d'environnement a été introduite auprès des autorités compétentes à partir du 1er juillet 2022. Pour ces projets, seuls 25 % du montant total des travaux spécifiés dans la demande de permis d'environnement entreront en ligne de compte pour le taux réduit. Le contribuable pourra néanmoins apporter la preuve contraire que le montant facturé correspond bien effectivement aux travaux réellement achevés avant le 31 décembre 2022.

Le régime favorable est subordonné à une série de conditions. Davantage d'informations [ici](#).

Précompte immobilier

Enfin, une réduction du précompte immobilier peut être accordée après la rénovation énergétique radicale d'un bâtiment, et ce, durant 5 ans.

La réduction représente toujours un pourcentage du précompte immobilier durant un certain nombre d'années. L'importance de ce pourcentage est avant tout dictée par le niveau E.

Le niveau E exprime le degré de performance énergétique d'un bâtiment. Plus le niveau E est bas, moins le bâtiment est énergivore:

- Une réduction de 50% et 100% du précompte immobilier est applicable aux nouvelles constructions dont le permis d'urbanisme a été demandé entre le 1er octobre 2016 et le 31 décembre 2021 et qui présentent un niveau E maximum de respectivement E30 et E20;
- Les exigences en matière de niveau E sont en revanche plus strictes et passent à respectivement E20 et E10 pour les permis demandés à partir du 1er janvier 2022.

Qui plus est, pour les interventions urbanistiques à partir du 1er janvier 2023, la réduction ne pourra plus être accordée que pour une reconstruction (partielle). Il n'y aura plus de réduction en cas de nouvelle construction n'ayant pas été précédée d'une démolition.

[I] En plus du régime “permanent” dont bénéficient les villes noyaux comme Louvain, Bruges, Courtrai, Roulers, Alost, Dendermonde, Genk, Hasselt, Mouscron, Tournai, Verviers, Namur, Anvers, Charleroi, Gand, Ostende, Malines, Mons, La Louvière, Sint-Niklaas, Seraing, Liège, Bruxelles, Anderlecht, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Molenbeek-Saint-Jean, Schaerbeek, Forest, Ixelles, Uccle et Etterbeek.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com