

En cas de démolition et de reconstruction, la mesure devient permanente

Le gouvernement a décidé de rendre permanent le taux réduit de 6 % de TVA en cas de démolition et de reconstruction de logements. À partir du 1er janvier 2024, la mesure incitative sera toutefois supprimée pour l'achat de logements auprès de promoteurs immobiliers et le régime spécifique applicable aux centres urbains cessera d'exister.

Régime actuellement applicable aux centres urbains

Le taux réduit de 6 % est applicable depuis déjà un certain temps en cas de démolition complète suivie de la reconstruction d'un logement dans certains « centres urbains » (Louvain, Bruges, Courtrai, Roulers, Alost, Termonde, 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).

Le régime vise les travaux immobiliers (et pas les travaux de culture ou de jardinage, la construction de piscines, l'entretien, etc.) qui ont trait à une habitation qui sera exclusivement ou principalement utilisée en tant que logement privé après l'exécution des travaux (par exemple, la résidence principale ou une résidence secondaire).

Mesure « temporaire » actuelle applicable à l'ensemble du territoire belge

À la suite de la crise du coronavirus, cette mesure a été élargie à l'ensemble du territoire belge, mais avec des conditions un peu plus strictes. Pendant cinq ans, le maître de l'ouvrage doit en effet

utiliser le bien reconstruit comme son unique et propre logement et y établir son domicile sans délai. Les résidences secondaires, par exemple, sont donc exclues. La surface habitable totale du logement ne peut en outre excéder 200 m².

La mesure a par ailleurs été étendue aux particuliers et aux personnes morales en cas de location à long terme dans le cadre de la politique de logements sociaux.

Contrairement au régime applicable aux centres urbains, l'application du taux de 6 % a également été élargie à la vente de maisons par des promoteurs immobiliers, par exemple, avec un terrain attenant, si elle est réalisée après la démolition d'un bâtiment existant. Les restrictions susmentionnées sont également applicables.

Le taux réduit ne devait à l'origine s'appliquer que temporairement à l'ensemble du territoire belge. Initialement applicable jusqu'au 31 décembre 2022, la mesure a été prolongée à une reprise jusqu'au 31 décembre 2023.

Nouveau régime uniforme à partir du 1er janvier 2024

Le gouvernement a décidé de donner un caractère permanent au taux réduit en cas de démolition suivie d'une reconstruction pour l'ensemble du territoire belge, et ce, à partir du 1er janvier 2024. Aucun régime spécifique ne sera plus applicable aux centres urbains.

La mesure est uniquement applicable aux :

- particuliers qui font construire eux-mêmes leur propre et unique logement d'une surface habitable maximale de 200 m². Les résidences secondaires sont donc exclues du champ d'application du taux réduit, y compris dans les centres urbains ;
- particuliers et personnes morales qui font construire des logements destinés à être ensuite loués à long terme dans le cadre d'une politique de logements sociaux.

Autrement dit, le taux réduit ne s'appliquera plus aux logements achetés à un promoteur immobilier.

Mesures transitoires temporaires

Deux mesures transitoires sont prévues :

- les personnes qui ont acheté un logement à un promoteur immobilier qui remplit les conditions de la mesure « temporaire » pourront encore bénéficier du taux réduit pour tous les travaux facturés ou payés jusqu'au 31 décembre 2024 inclus à condition que le permis d'environnement pour la reconstruction du logement ait été déposé avant le 1er juillet 2023 ;
- les particuliers et les personnes morales qui ne remplissent pas les conditions de la mesure temporaire (par exemple, un logement de plus de 200 m² ou une résidence secondaire), mais qui remplissent les conditions du régime applicable aux centres urbains peuvent eux aussi encore bénéficier du taux réduit pour ces opérations jusqu'au 31 décembre 2024 inclus. Ici aussi, le permis doit impérativement avoir été déposé avant le 1er juillet 2023. Cette mesure transitoire ne s'applique pas aux logements achetés à des promoteurs immobiliers.

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