

En cas de rénovation, une simple mention sur la facture remplace l'attestation TVA

Les travaux de rénovation et de réparation effectués dans les logements privés sont en principe soumis au taux normal de 21 % et les logements de plus de dix ans bénéficient du taux réduit de 6 %. Depuis le 1er janvier 2022, les formalités sont un peu plus simples pour les entrepreneurs qui réalisent des travaux de rénovation : le taux réduit ne doit plus être justifié par une attestation TVA, une simple mention standard sur la facture suffit.

Quelles interventions ?

Pour rappel : le taux réduit est notamment applicable aux travaux de rénovation et de réparation suivants :

- Transformation, parachèvement, aménagement, réparation et entretien, à l'exception du nettoyage, en tout ou en partie, d'un bien immeuble par nature ;
- Prestations qui consistent à fournir un bien mobilier qui sera immédiatement incorporé de telle sorte au bien immobilier qu'il deviendra à son tour un bien immeuble par nature ;
- Livraison de biens qui viennent s'attacher au bâtiment comme les installations de chauffage, les installations sanitaires, les installations électriques (à l'exception des appareils d'éclairage et des lampes), les systèmes d'alarme, les armoires encastrées, les volets (à enroulement) à l'extérieur du bâtiment, etc. ;
- Livraison et placement de revêtements de sol et de mur ;
- Etc.

Le taux réduit n'est en revanche pas applicable au nettoyage (aux travaux qui portent sur le nettoyage) de bâtiments (c'est-à-dire l'entretien ménager usuel), aux travaux de démolition, d'aménagement de jardin et de culture, aux installations de luxe (saunas, piscines, courts de tennis, etc.), garages non attenants, travaux intellectuels et d'appui (architectes, géomètres, coordinateurs de sécurité, ingénieurs, courtiers, etc.), de même qu'aux livraisons pures (sans « incorporation » des biens).

Le taux réduit concernant les rénovations n'est pas non plus applicable aux interventions immobilières qui ont pour but ou qui contribuent à la construction ou au parachèvement d'un bâtiment neuf. Un critère couramment utilisé est que les travaux de rénovation doivent s'appuyer de manière pertinente sur d'anciens murs porteurs (en particulier les murs extérieurs) et, plus généralement, sur les éléments essentiels de la structure du bâtiment à rénover. Pour les travaux d'extension, la partie ancienne doit être significative (lisez : supérieure à la moitié de la surface totale du logement ou du complexe d'habitation après travaux).

Dans certains cas, le taux réduit pourra être applicable à la démolition et à la reconstruction ; il sera alors à distinguer (en matière d'application et de conditions) du taux réduit en matière de rénovations (pour davantage d'informations concernant la démolition et la reconstruction, nous vous invitons à consulter : https://schoups.be/nl/news_items/verlaagd-btw-tarief-voor-afbraak-en-heropbouw).

Conditions supplémentaires du taux réduit

En plus du fait qu'il doit s'agir de travaux de rénovation proprement dits, les conditions suivantes devront être remplies pour pouvoir bénéficier de l'application du taux réduit :

- Les interventions doivent porter sur un logement qui sera affecté, après leur exécution, soit exclusivement, soit principalement à un usage privé. Les travaux réalisés aux bâtiments (ou parties de bâtiments) affectés à un usage professionnel restent soumis au taux de 21 %, à moins que la partie professionnelle soit accessoire ;
- Les interventions doivent être effectuées dans un bâtiment d'au moins 10 ans. Le calcul s'est quelque peu assoupli : la première occupation doit avoir eu lieu dans le courant d'une année civile qui précède d'au moins 10 ans la première facture portant sur les travaux de rénovation. Pour un logement qui a été occupé pour la première fois le 21 septembre 2012 par exemple, les travaux de rénovation peuvent être facturés à partir du 1er janvier 2022 en appliquant le taux réduit. Un calcul strict de jour en jour n'est par conséquent plus obligatoire (comme l'exigeait précédemment la loi).

- Les interventions doivent être fournies et facturées à un consommateur final. Il peut s'agir du propriétaire ou du locataire.

Formalités

L'entrepreneur qui facture les travaux de rénovation au taux réduit peut difficilement contrôler si ces conditions sont ou non remplies. C'est pourquoi le client devait auparavant signer une attestation dans laquelle il déclarait formellement que les conditions requises étaient remplies. Sur la base de cette attestation, la facture pouvait alors être établie et l'application du taux réduit justifiée en cas de contrôle éventuel. Or c'était principalement à ce niveau que le bât blessait pour les entrepreneurs, tant certains clients se montraient négligents.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, cette attestation TVA est remplacée par une déclaration standard reprise sur la facture par l'entrepreneur. L'attestation TVA peut encore être utilisée jusqu'au 30 juin 2022, mais après cette date, l'entrepreneur sera tenu de faire figurer cette déclaration standard sur ses factures.

Il s'agit de la déclaration standard suivante :

« Taux de TVA : En l'absence de contestation par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture, le client est présumé reconnaître que (1) les travaux sont effectués à un bâtiment d'habitation dont la première occupation a eu lieu au cours d'une année civile qui précède d'au moins dix ans la date de la première facture relative à ces travaux, (2) qu'après l'exécution de ces travaux, l'habitation est utilisée, soit exclusivement, soit à titre principal comme logement privé et (3) que ces travaux sont fournis et facturés à un consommateur final. Si au moins une de ces conditions n'est pas remplie, le taux normal de TVA de 21 % sera applicable et le client endossera, par rapport à ces conditions, la responsabilité quant au paiement de la taxe, des intérêts et des amendes dus. »

Si le client ne conteste pas la facture par écrit dans un délai d'un mois, il est réputé avoir déclaré que les conditions applicables pour l'obtention du taux réduit sont remplies et l'entrepreneur est ainsi déchargé de toute responsabilité.

La responsabilité de l'entrepreneur reste bien entendu entière s'il s'agit d'une condition qu'il peut lui-même contrôler (par exemple les interventions exclues, comme l'aménagement de jardin).

Il est à préciser que cette déclaration doit figurer sur chaque facture et pas uniquement sur la

première facture ou la facture finale.

Article XXXVIII, tableau A, arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux ;

Note n° 6 en date du 22.08.1986, www.fisconetplus.be;

Loi du 27 décembre 2021 « portant des dispositions diverses en matière de TVA » et l'A.R. du 27 décembre 2021, M.B. du 31 décembre 2021.

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