



Question écrite de la députée Katrin JADIN

**à Monsieur Vincent VAN PETEGHEM, Ministre des Finances,
concernant la réduction de la TVA pour rénovation d'anciennes maisons**

- Bruxelles, le 15 septembre 2021 –

Monsieur le Ministre,

Lorsque l'on souhaite rénover sa maison qui est plus ancienne de 10 ans, le propriétaire peut compter sur une réduction de la TVA à 6% à la place des 21% habituelles. L'âge d'une habitation est déterminé par la première occupation. Il s'agit donc de la date à laquelle l'habitation a été occupée pour la première fois.

Malheureusement, cet incitant fiscal n'est pas octroyé aux maisons qui n'ont jamais été habitées. Par exemple celles où les gros œuvres ont été achevés mais pour une raison ou une autre, les travaux n'ont jamais été complètement accomplis.

La maison en état de rénovation est donc considérée comme nouvelle construction. Ce qui est un peu contradictoire avec les priorités que le gouvernement a exprimées en terme de construction. L'objectif initial de la loi sur les réductions d'impôts est de promouvoir l'utilisation des bâtiments plus anciens et d'en augmenter l'attractivité par le biais d'investissements ainsi que l'atteinte de meilleures normes énergétiques.

D'ailleurs, pour des rénovations d'autres bâtiments, comme par exemple des anciennes écuries et fermes, la réduction est bien attribuée alors qu'au sens strict, elles n'ont également pas été habitées.

Monsieur le Ministre, mes questions à ce sujet sont les suivantes :

- Pour quelles raisons les anciennes maisons qui n'ont jamais été occupées sont exclues de cet incitant fiscal ?
- Ne serait-il pas envisageable que les anciennes maisons, habitées ou pas au cours des dix dernières années, puissent profiter de la réduction de TVA à 6% pour leurs rénovations afin que ces biens gardent une certaine attractivité et ne restent pas inhabitées ?

Je vous remercie, Monsieur le Ministre, pour les réponses que vous voudrez bien m'apporter.

Katrin JADIN

Réponse du ministre :

Pour l'application du taux réduit de TVA de 6 p.c. pour les travaux de transformation, de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment d'habitation, l'administration précise dans son commentaire que c'est bien la destination effective du bâtiment après l'exécution de ces travaux en tant que bâtiment à usage d'habitation qui est déterminante pour l'application du taux réduit et non pas l'affectation de ce bâtiment avant le début des travaux.

En ce qui concerne le calcul du délai de dix ans, il convient en effet de tenir compte de la date de la première occupation du bâtiment. Dans ce cadre, première occupation ne signifie pas nécessairement « première habitation » au sens strict du terme mais recouvre des réalités plus vastes liées, par exemple, à l'utilisation matérielle du bâtiment d'origine.

S'agissant du cas soulevé dans votre question, l'absence de toute occupation d'un bâtiment entraîne plusieurs conséquences sur le plan de la TVA. Premièrement, les travaux visant à aménager un bâtiment d'habitation dont seul le gros œuvre aurait été effectué doivent être considérés comme la suite des travaux de construction et ne peuvent dès lors être assimilés à des travaux de rénovation. Il en découle que le bâtiment ainsi achevé est, en ce qui concerne les règles applicables en matière de TVA, considéré comme neuf et peut être cédé avec application de la TVA par le maître d'ouvrage qui, dans ce cadre, peut exercer un droit à déduction de la TVA acquittée en amont sur les travaux de finition.

Compte tenu de ces spécificités particulières, l'application d'un taux réduit de TVA sur de tels travaux n'est en vertu du droit actuel pas.

Voor de toepassing van het verlaagde btw-tarief van 6 pct. voor de verbouwing, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of onderhoud van een woning, verduidelijkt de administratie in haar commentaar dat de effectieve bestemming van het gebouw na uitvoering van deze werken voor bewoning bepalend is voor de toepassing van het verlaagd btw-tarief en niet het gebruik van dit gebouw vóór aanvang van de werken.

Bij de berekening van de periode van tien jaar moet inderdaad rekening worden gehouden met de datum van de eerste ingebruikneming van het gebouw. In deze context betekent eerste ingebruikneming niet noodzakelijk "eerste bewoning" in de strikte zin van het woord, maar omvat het een ruimere realiteit die bijvoorbeeld verband houdt met het materiële gebruik van het oorspronkelijke gebouw.

Wat het geval in uw vraag betreft, heeft het gebrek aan enige ingebruikneming van een gebouw verschillende btw-gevolgen. In de eerste plaats moeten de werken met betrekking tot

de afwerking van een woning waarvan enkel de ruwbouw zou zijn uitgevoerd, beschouwd worden als een voortzetting van de nieuwbouwwerken zodat ze niet gelijkgesteld kunnen worden met renovatiewerken. Bijgevolg wordt het aldus afgewerkte gebouw overeenkomstig de geldende btw-reglementering als nieuw beschouwd. Het kan derhalve met toepassing van btw worden verkocht door de bouwheer, die in dat kader een recht op aftrek kan uitoefenen van de betaalde voorbelasting op de afwerkingswerken.

Rekening houdend met deze specifieke elementen, is de toepassing van een verlaagd btw-tarief op dergelijke werken volgens de huidige wetgeving niet mogelijk.