



# 6 % de TVA pour les logements privés et sociaux

Un plan de relance efficace

Mesures en vigueur à partir du 1er janvier jusqu'au 31 décembre 2009



Service Public  
Fédéral  
FINANCES

.be

## 6 % de TVA sur une tranche de 50 000 euros pour la construction

---

### ■ Puis-je bénéficier d'un taux de TVA réduit de 6 % sur une tranche de 50 000 euros lors de la construction d'une nouvelle habitation?

Lors de la construction d'un nouveau logement privé, vous pouvez, sous certaines conditions, profiter d'une **réduction du taux de TVA à 6 %** sur une tranche de **50 000 euros** maximum (hors TVA).

Ce montant peut être étalé sur plusieurs factures concernant un même bien (par exemple s'il y a des factures d'acompte).

Voici les principales conditions:

- Les travaux de construction doivent être réalisés et facturés par un **entrepreneur enregistré**.
- Les travaux immobiliers et les opérations qui y sont assimilées doivent avoir pour objet la construction d'un **nouveau bâtiment d'habitation**.
- Le moment où la TVA devient exigible (art. 22 du Code TVA) doit survenir **avant la première occupation**.
- Le maître d'ouvrage doit utiliser le bien pendant **5 ans**, exclusivement ou principalement en tant que **logement privé**. Cela signifie qu'il doit y être domicilié au moins jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant l'année de la première occupation.



## ■ Comment puis-je bénéficier d'un taux réduit de TVA de 6 % sur une tranche de 50 000 euros?

- **Avant** le moment où la taxe devient exigible (donc avant la facturation ou le paiement d'un acompte), le **maître d'ouvrage ou son représentant** doit, au moyen d'un formulaire prévu à cet effet (déclaration de construction d'une habitation), introduire une **déclaration** auprès d'un service qui est compétent pour la TVA.
- Vous pouvez vous procurer ce formulaire (**121.1**) dans les bureaux compétents pour la TVA ou sur le site [www.myminf.be](http://www.myminf.be)>Finform.

6 % de TVA sur une tranche de 50 000 euros pour l'achat d'un nouveau logement privé

---

## ■ Puis-je bénéficier d'un taux de TVA de 6 % sur une tranche de 50 000 euros à l'achat d'une nouvelle habitation?

A l'achat d'une nouvelle habitation, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier d'une **réduction du taux de TVA à 6 %** sur une tranche de **50 000 euros** maximum (hors TVA).



Ce montant peut être étalé sur plusieurs factures concernant un même bien (par exemple s'il y a des factures d'acompte).

Voici les principales conditions:

- Le bâtiment **ne peut pas avoir été occupé** avant le 1er janvier 2009.
- L'acheteur doit utiliser le bien pendant **5 ans**, exclusivement ou principalement comme **logement privé**. Cela signifie qu'il doit y avoir son domicile sans délai et de manière durable au moins jusqu'au 31 décembre de la cinquième année qui suit l'année de la première occupation.

#### ■ **Comment puis-je bénéficier du taux de TVA réduit de 6 % sur une tranche de 50 000 euros?**

- **Avant** le moment où la taxe devient exigible (donc avant la livraison, la facturation ou le paiement), le **vendeur** doit, au moyen d'un formulaire prévu à cet effet (déclaration de livraison d'un bâtiment, constitution, cession et rétrocession de droits réels portant sur un bâtiment), introduire une **déclaration** auprès du bureau de contrôle TVA de son domicile ou de son siège social. La déclaration confirme que ce bâtiment sera utilisé exclusivement ou à titre principal comme logement privé de l'acquéreur qui y aura son domicile de manière durable. L'**acheteur** doit **également signer** la déclaration.
- Vous pouvez vous procurer ce formulaire (**121.2**) dans les bureaux TVA locaux ou via le site [www.myminform.be](http://www.myminform.be)>Finform.

## 6 % de TVA en cas de démolition et de reconstruction

---

### ■ Je fais démolir un ancien bâtiment et construis à sa place une nouvelle habitation privée. Quel taux de TVA est d'application?

Lorsque vous démolissez un bâtiment et que vous y reconstruisez une habitation privée, vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, du **taux de TVA réduit à 6 %**.

Voici les principales conditions:

- La démolition et les travaux de reconstruction doivent être effectués et facturés par un **entrepreneur enregistré**.
- La **démolition et la reconstruction** subséquente doivent constituer une même opération et être **conjointes**.
- Après l'exécution des travaux, le bâtiment d'habitation doit être utilisé exclusivement ou principalement comme **logement privé**.

Cette réduction de TVA est valable **jusqu'au 31 décembre 2009 sur l'ensemble du territoire belge**.



## ■ Comment puis-je bénéficier du taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction d'une habitation privée?

**Avant** le moment où la taxe devient exigible (donc avant l'achèvement des travaux, la facturation ou le paiement), **le maître d'ouvrage** doit introduire une déclaration, accompagnée d'une copie du permis de bâtir, auprès du bureau de contrôle TVA où l'habitation est située. La déclaration confirme que le bâtiment sera utilisé exclusivement ou à titre principal comme **logement privé**.

## Réduction de 12 % à 6 % pour le logement social

---

Le taux de TVA est réduit de 12 % à 6 % pour la construction de logements sociaux publics en 2009.

### ■ Quels logements peuvent bénéficier du taux réduit de 6 %?

- Les logements privés donnés en location par les provinces, les sociétés intercommunales, les communes, les centres publics intercommunaux d'action sociale, etc.
- Les logements privés livrés et facturés aux centres publics d'action sociale (CPAS) et qui sont destinés à être vendus par ces centres en tant qu'habitations sociales.
- Les logements privés livrés et facturés comme logement social par les centres publics d'action sociale (CPAS).

- Les complexes d'habitation qui sont destinés à être utilisés pour l'hébergement des personnes âgées, des élèves et des étudiants, des mineurs d'âge, des sans-abri, des personnes souffrant de troubles psychiques, des handicapés mentaux, etc. et qui sont livrés et facturés à des personnes de droit public ou de droit privé qui gèrent des établissements d'hébergement pour personnes âgées, des internats scolaires ou universitaires, des homes de protection de la jeunesse, des maisons d'accueil pour sans-abri, des maisons de soins psychiatriques, etc.



## Informations

---

Ce folder peut être **téléchargé ou commandé** via le site internet:

[www.minfin.fgov.be](http://www.minfin.fgov.be) → Publications

ou à l'adresse suivante:

Service Public Fédéral FINANCES  
Service Communication  
North Galaxy  
Boulevard du Roi Albert II 33 - bte 70  
1030 Bruxelles

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser au:

**Contact center**  
Service Public Fédéral FINANCES  
**0257 257 57** (tarif local)  
chaque jour ouvrable entre 8h et 17h

Editeur responsable:

Nadine Daoût, Service Communication, North Galaxy - Tour B24,  
Boulevard du Roi Albert II 33, bte 70, 1030 Bruxelles