

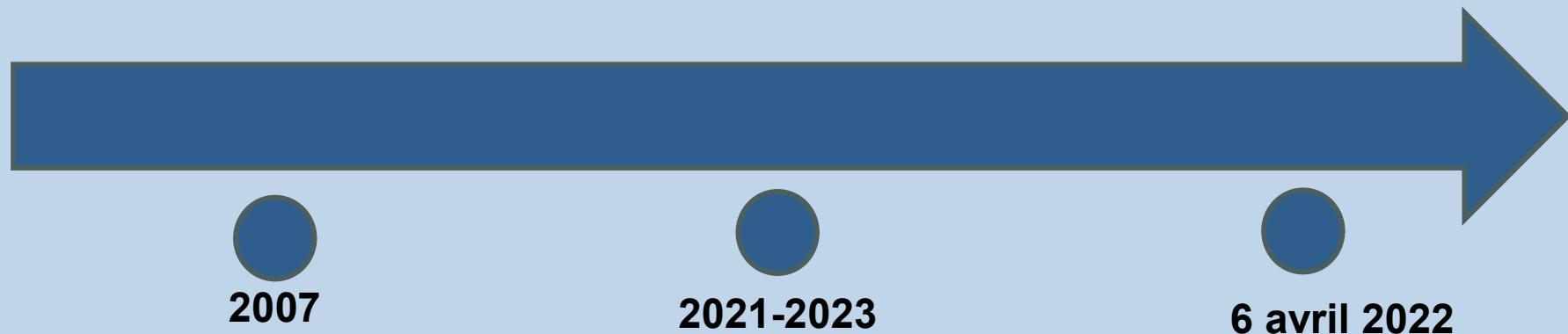
Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

Les subtilités et les pièges de la TVA à 6% sur la démolition/reconstruction



Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

I. Bref historique du régime



Entrée en vigueur du régime des **32 villes**

TVA 6% pour la démolition et reconstruction conjointe de logement

cadre EU: politique sociale

Extension du régime à l'ensemble du territoire (sauf aux 32 Villes)

Mise en place de **conditions sociales**

Elargissement du cadre européen par la Directive TVA 2022/542 hors **politique sociale**

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

I. Bref historique du régime



Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Siège de la matière

- ❑ Art. 53 Loi-programme du 18 juillet 2025 (M.B., 29 juillet 2025)
- ❑ Rubrique XXXVII de l'Annexe à l'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
- ❑ Circulaires:
 - ❑ n°2025/C/48 du 28 juillet 2025
 - ❑ n°2025/C/47 du 28 juillet 2025
 - ❑ n°2024/C/73 du 27 novembre 2024 relative au taux réduit de la TVA applicable à la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation sur l'ensemble du territoire belge à partir du 01.06.2024
 - ❑ n°2024/C/32 FAQ du 22 mai 2024
 - ❑ n°2024/C/30 du 26 avril 2024
 - ❑ n°2021/C/18 du 26 février 2021

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Rappel des différents régimes en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2025

1. Travaux pour l'habitation propre du maître d'ouvrage (personne-physique)

travaux de démolition et reconstruction d'un bâtiment par un **maître d'ouvrage personne-physique** qui utilisera le logement reconstruit d'une **superficie maximum de 200 m²** pendant au moins **5 ans**, à titre d'**habitation propre et unique**.

2. Travaux en vue d'une location sociale

travaux de démolition et de reconstruction d'un bâtiment réalisés par un **maître d'ouvrage, personne physique ou morale**, destinés à la **location**, pour une durée minimale de **15 ans, à ou via:**

- une agence immobilière sociale (AIS);
- une société de logement social;
- toute autre personne de droit public ou privé à finalité sociale reconnue par l'autorité compétente.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Rappel des différents régimes en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2025

3. Travaux en vue d'une location de longue durée privée

travaux de démolition et de reconstruction d'un bâtiment d'habitation, d'une **superficie** n'excédant pas **200 m²**, réalisés par un **maître d'ouvrage, personne physique ou morale**, qui destine le bien à la **location, pour une durée minimale de 15 ans, à une personne physique** y établissant son domicile principal (depuis le 1^{er} juin 2024).

4. Livraison d'un bâtiment reconstruit

Livraison d'un bâtiment démolи et reconstruit par un **constructeur professionnel ou occasionnel** (personne-physique ou morale) qui **vend** le logement:

- soit à **une personne-physique** qui **occupera elle-même le logement** d'une superficie maximale de **175 m²** (aux mêmes conditions que le cas 1);
- soit à **une personne-physique ou morale** qui donnera le logement en **location sociale de longue durée** (voir cas 2);
- soit à **une personne-physique ou morale** qui donnera le logement d'une superficie maximale de **175 m²** en **location privée de longue durée** (cas 3).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Six conditions fondamentales doivent être réunies pour l'application du taux réduit de 6%:

1. les travaux de démolition doivent viser un **bâtiment au sens de la législation TVA** ;
2. le bâtiment à démolir doit avoir une **consistance significative par rapport au bâtiment reconstruit**;
3. un **lien direct** entre la **démolition et la reconstruction** doit être démontré ;
4. la **démolition** doit être **complète** ou, à tout le moins, **substantielle** ;
5. la **personne qui reconstruit le logement** doit pouvoir **démontrer que les travaux de démolition préalables** ont également été **réalisés par lui ou pour son compte**, sur la même parcelle (sous réserve des cas particuliers de fusion ou de scission de parcelles) ;
6. le **bâtiment reconstruit** doit être **affecté à des fins de logement privé**.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

1° Qu'est-ce qu'un bâtiment au sens de la législation TVA?

Le bien démolи doit être un « bâtiment » pour l'application de la TVA. Il s'agit donc de « **toute construction incorporée au sol** » (article 1^{er}, § 9, 1°, du Code de la TVA).

En règle générale, sont considérés comme des bâtiments dans le cadre de ce régime: toutes les **constructions** d'immeubles par nature **auxquelles un revenu cadastral peut être attribué** au titre d'immeubles bâties (maisons d'habitation et villas, appartements, bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Aucune condition relative à l'ancienneté du bâtiment n'est prévue par le régime.

Conséquence: un bâtiment dont la première occupation remonte à moins de dix ans ou encore un gros-œuvre non fermé peuvent relever du régime de démolition-reconstruction.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Jugement du Tribunal de première instance de Flandre orientale, division Gand (RG 21/813/A): disponible sur Fisconetplus

Constitue un bâtiment les **constructions** qui ne sont **pas aisément démontables ou déplaçables**, même si elles ne sont pas indissociablement incorporées au sol (CJUE., 16 janvier 2003, C-315/00, *M.*).

La question de savoir si des bâtiments ou d'autres objets, littéralement déplaçables, doivent juridiquement être qualifiés de biens immobiliers peut en principe être tranchée sur la base de critères objectifs, tenant à la qualité du lien avec le sol, tels que :

- la **solidité du lien** (fixation au sol) ;
- ou son **inséparabilité**.

Le fait qu'une construction dispose d'une **adresse postale**, d'un **raccordement téléphonique**, et d'un **raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité** peut également être pris en considération pour la qualifier de bâtiment (CJUE, 15 novembre 2012, C-532/11, *L.*).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Le **bâtiment démolî NE DOIT PAS être une habitation.** Il doit simplement être considéré comme un « bâtiment » au sens de l'article 1^{er}, §9, 1° du Code TVA: « *toute construction incorporée au sol* ».

Le taux réduit peut donc s'appliquer aux travaux de démolition d'une ferme ou d'un entrepôt, suivie de la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

2° Le critère de « *consistance significative* »

Le bâtiment démolи doit avoir une **consistance significative** « le cas échéant par rapport au(x) bâtiment(s) d'habitation reconstruit(s) ».

Il s'agit d'une **question de fait** qui s'évalue au cas par cas.

Sont toutefois considérés comme significatifs à titre d'exemple: un vieux logement, un hangar, une usine, un garage ou un magasin.

A contrario, n'est pas considéré comme significatif: un pigeonnier, une maison de jardin, un abri pour chevaux.



L'administration peut considérer qu'il existe une disproportion manifeste entre la taille d'un bâtiment démolи et celle du bâtiment reconstruit.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

- Dans un jugement du 26 juillet 2022 (Civ. Flandre orientale, div. Gand, RG n°21/409/A), le Tribunal a considéré que **la démolition d'un garage d'une superficie de 18,54 m² construit en bois avec un toit bas à deux versants constitué de tôles ondulées et de deux fenêtres n'avait pas une consistance significative par rapport à l'habitation jumelée de 2 étages reconstruite.**
- La Cour d'appel de Gand dans un arrêt du 14 juin 2022 a considéré qu'un **hangar érigé de divers matériaux de récupération et une serre en plastique n'avaient pas une consistance significative par rapport à la reconstruction d'une maison 4 façades** (RG 2021/AR/395).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

La **condition** de consistance significative est **rencontrée** lorsque:

- la **taille** du **bâtiment démolи** est **importante**;
- celui-ci a été **construit** dans un **objectif durable**.

➔ Ce sont les **maîtres d'ouvrage** qui ont la **charge de la preuve** et qui doivent démontrer que le bien démolи avait une consistance significative par rapport au bâtiment reconstruit.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

3° Quel doit être le délai entre la démolition et la reconstruction?

La législation ne fixe **aucun délai précis** entre la démolition d'un bâtiment et la reconstruction qui lui succède.

Cependant, il est **nécessaire de démontrer l'existence d'un lien direct** entre les deux opérations.

Ce lien ne dépend pas d'un critère purement chronologique : ce n'est pas la proximité dans le temps qui importe, mais la **relation de continuité et d'intention** entre la démolition du bâtiment initial et la construction du nouveau logement (Exposé des motifs de la loi-programme du 18 juillet 2025).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Le lien exigé entre la démolition et la reconstruction est considéré comme **inexistant** dans deux hypothèses principales :

- **Absence de lien entre les intervenants** : lorsque la personne qui a procédé (ou fait procéder) à la démolition du bâtiment initial **n'a aucun lien** avec celle qui réalise (ou fait réaliser) la reconstruction du bâtiment d'habitation.
- **Décalage temporel excessif** : lorsque la démolition du bâtiment d'origine est **trop antérieure** aux travaux de reconstruction, indépendamment des personnes impliquées.
Dans ce cas, il n'est plus possible de démontrer une **unité d'intention** ou l'existence d'un **projet global** de démolition-reconstruction (Bruxelles, du 30 mai 2023 (rôle n° 2018/AF/1267, www.monkey.be).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Un long délai entre la démolition et la reconstruction n'exclut pas d'office l'application du taux réduit lorsque le **bénéficiaire est en mesure de prouver l'existence d'un lien direct entre la démolition et la reconstruction.**

La **preuve de ce lien** peut notamment **résulter du contenu même du permis de démolition**, pour autant qu'il établisse clairement que la reconstruction envisagée s'inscrit dans la continuité de la démolition autorisée.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Illustration (Bruxelles, 30 mai 2023, RG n°2018/AF/267)

En 1988, un couple acquiert trois anciennes habitations.

En 1991, il obtient un permis d'urbanisme autorisant la démolition de ces bâtiments et la reconstruction, sur le même terrain, d'un immeuble comprenant quatre appartements.

La démolition est effectivement réalisée en 1991, mais au taux normal de TVA.

Peu après, le couple se sépare, et la liquidation-partage de leur patrimoine commun s'étend jusqu'en 2011, date à laquelle un acte de partage est finalement signé.

En 2013, Madame, désormais seule propriétaire, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, adaptée aux règles d'urbanisme actualisées, puis procède à la reconstruction en 2014, en appliquant le taux réduit de 6 % (régime applicable aux 32 Villes).

L'administration fiscale refuse cependant ce taux réduit, estimant que les conditions du régime de démolition-reconstruction conjointe ne sont pas réunies, le délai entre la démolition et la reconstruction étant jugé trop long pour démontrer un lien suffisant entre les deux opérations.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Dans son arrêt du 30 mai 2023, la Cour d'appel de Bruxelles a toutefois considéré qu'il y a bien eu démolition et reconstruction conjointe:

- Madame et son époux de l'époque avaient indéniablement manifesté, dès l'origine, la volonté de démolir les trois maisons existantes afin d'y ériger un immeuble de quatre petits appartements.
- À la suite de leur séparation, Madame a dû mener seule à bien la reconstruction. Le retard du projet trouve son origine dans la longue procédure de liquidation-partage du patrimoine commun, dont Madame ne saurait être tenue pour responsable.
- Le fait qu'elle ait poursuivi le projet initial en sollicitant un nouveau permis d'urbanisme ne constitue pas une rupture du projet, mais bien la continuité de l'intention initiale de démolition et de reconstruction.
- La rupture de la relation conjugale, la durée de la procédure de partage et la nécessité d'obtenir un nouveau permis en raison de l'évolution des règles urbanistiques constituent, selon le juge, un cas de force majeure, justifiant le délai prolongé entre la démolition et la reconstruction.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

4° *La démolition doit être complète ou substantielle*

La démolition doit porter sur l'ensemble du bâtiment concerné.

Autrement dit, la destruction ne peut se limiter qu'à une **partie ou un étage** de celui-ci.

Ainsi, la **démolition du seul dernier étage** d'un immeuble composé de **plusieurs niveaux ou unités autonomes**, suivie de sa reconstruction, **n'ouvre pas droit** au bénéfice du régime de la **démolition-reconstruction**.

En effet, le texte législatif vise expressément la **démolition d'un “bâtiment”** dans son intégralité, et non la **démolition partielle** ou celle d'une **fraction** de bâtiment (Circulaire n° 2024/C/130 du 26 avril 2024, point 3.2.1).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Par **tolérance administrative**, est également assimilée à une opération de démolition et reconstruction la transformation importante d'un ancien bâtiment lorsque les travaux réalisés après la démolition ne reposent plus de manière significative sur les anciens murs porteurs ni, plus largement, sur les éléments essentiels de la structure du bâtiment d'origine.

Dans une telle situation, la nature et l'ampleur des travaux sont telles que ceux-ci ne peuvent plus bénéficier du taux réduit de 6 % applicable aux rénovations de logements privés (rubrique XXXI).

→ Une démolition substantielle peut donc bénéficier du régime démolition-reconstruction.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit



Le fait qu'une opération **ne remplisse pas les conditions du régime de rénovation n'implique pas automatiquement** qu'elle relève du **régime de la démolition-reconstruction**.

Il existe en effet des **situations intermédiaires** où **aucun des deux régimes** n'est applicable:

- lorsque la **démolition est minimale** mais accompagnée d'une **extension importante** du bâtiment, dépassant le **critère de superficie maximale** admis pour le régime de la rénovation, par exemple lorsque la **surface habitable est doublée ou plus**;
- lorsque le **maître d'ouvrage** procède à un **renforcement de la majorité des murs porteurs** du bâtiment tout en ne **démolissant qu'une partie minoritaire** d'entre eux.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Selon la **Cour de cassation** (arrêt du **21 octobre 2022**, rôle n° F.21.0053.N, www.juportal.be), lorsque des **murs porteurs sont renouvelés ou renforcés**, ceux-ci doivent être considérés comme **de nouveaux éléments porteurs**.

Dans une telle hypothèse, il y a **modification radicale de la structure** du bâtiment, ce qui **exclut le taux réduit applicable en matière de rénovation**, la structure ancienne n'étant plus conservée.

En parallèle, dès lors que des **murs simplement renforcés** ne peuvent être assimilés à une **démolition totale ou substantielle**, le **régime de la démolition-reconstruction** ne s'applique pas non plus.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. **Conditions générales d'application du taux réduit**

Pour pouvoir bénéficier du régime démolition-reconstruction, **la majorité des murs porteurs du bâtiment dans son ensemble doivent avoir été démolis.**

En pratique, l'administration compare les murs porteurs (intérieurs et extérieurs) existant avant et après les travaux.

Sur cette base :

- **Si la majorité des murs porteurs a été démolie**, il s'agit, en principe, d'une **modification radicale du bâtiment**, pouvant relever du régime de la **démolition-reconstruction**.
- **Si la majorité des murs porteurs a simplement été renforcée**, ni le régime de la **démolition-reconstruction** ni celui de la **rénovation** ne trouvent à s'appliquer, dès lors que la **structure initiale** a été **altérée sans être entièrement supprimée**.

REMARQUE: les murs porteurs renforcés, notamment au moyen d'une reprise en sous-œuvre, sont considérés comme des murs porteurs neufs, et non comme des murs démolis.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

5° Les travaux de démolition et de reconstruction doivent être exécutés par la même personne sur la même parcelle cadastrale

Pour qu'une opération puisse relever du **régime de la démolition et reconstruction conjointe** de bâtiments d'habitation, plusieurs conditions doivent être réunies :

- un **bâtiment existant** doit avoir été **démoli** ;
- un **nouveau bâtiment à usage d'habitation privée** doit être **reconstruit par la même personne** (ou pour son compte) ;
- les deux opérations doivent être réalisées **sur la même parcelle cadastrale**.

Il n'est pas nécessaire que la reconstruction intervienne **exactement à l'emplacement du bâtiment démoli** : il suffit que **les deux constructions se situent sur la même parcelle** (QP. n°507 du 4 juin 2009, VAN DER MAELEN).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Quid de la démolition et la reconstruction par des parties liées?

Dans le cadre du **régime temporaire**, l'administration avait admis une **tolérance** lorsque la **cause d'exigibilité de la TVA sur la démolition** était **antérieure au 1er janvier 2021**, date d'entrée en vigueur du régime.

Dans ce cas, la **condition du “même assujetti”** était réputée **remplie**, même si : la **démolition** avait été réalisée par le **propriétaire foncier**, et la **reconstruction** par un **promoteur immobilier** ou **titulaire d'un droit réel**, à condition que :

- l'**unité du projet** soit démontrée (notamment par un **permis d'urbanisme** couvrant l'ensemble des opérations) ; et
- que le **propriétaire foncier** et le **promoteur immobilier** soient **juridiquement liés**, conformément à l'**article 1:20 du Code des sociétés et des associations**.

REMARQUE : Cette tolérance, prévue dans la **circulaire 2021/C/18**, n'a pas été reprise dans la **circulaire 2025/C/48**, et ne semble plus applicable dans le cadre du nouveau **régime permanent**.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Toutefois, le **fait que le permis de démolition et le permis de reconstruction ne soient pas établis au nom de la même personne n'exclut pas l'application du taux réduit de 6 %.**

Ce qui importe, c'est que **la même personne réalise (ou fasse réaliser pour son compte) la démolition et la reconstruction** du bâtiment (Civ. Hasselt, 30 avril 2015).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Quid de la fusion de plusieurs parcelles cadastrales?

Lorsqu'une **fusion de plusieurs parcelles cadastrales** intervient, dont certaines étaient **initialement bâties** et d'autres **non bâties**, l'administration admet qu'il est possible d'appliquer le **principe de "l'accessoire suit le principal"**.

Ainsi, si le **nouveau bâtiment**, érigé après la **démolition des anciens bâtiments**, est **implanté à au moins 50 % sur la parcelle qui était auparavant bâtie**, l'**ensemble du projet** peut bénéficier du **taux réduit de TVA de 6 % applicable au régime de la démolition et reconstruction**.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

Quid de la division d'une parcelle cadastrale?

S'agissant des **projets immobiliers impliquant la division d'une parcelle cadastrale**, l'administration admet que le **bâtiment reconstruit** puisse être implanté tant **sur la parcelle initialement bâtie** que **sur l'une des nouvelles parcelles issues de la division** de cette parcelle initialement bâtie, pour autant que **le bâtiment démolî** s'y trouvait auparavant.

Aucune **limitation** n'est prévue quant au **nombre de divisions** que peut subir la parcelle d'origine.

Toutefois, l'administration se réserve la possibilité d'invoquer **l'abus de droit** si la division est utilisée dans un but purement fiscal.

Elle considère en effet que le **bâtiment démolî** doit présenter une **consistance significative**, notamment **au regard des bâtiments reconstruits**.

Ainsi, si une **disproportion manifeste** existe entre la taille du bâtiment initial et celle des constructions nouvelles, l'administration pourrait **contester l'application du taux réduit de 6 %**.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

II. Conditions générales d'application du taux réduit

6° *Le bâtiment reconstruit doit être affecté à des fins de logements privés*

Pour pouvoir bénéficier du **taux réduit de 6 %** dans le cadre du **régime de la démolition et reconstruction**, il est essentiel de vérifier que le bien concerné réponde à la **notion de “logement privé”**.

Ne sont **pas considérés comme tels** et sont donc **exclus du bénéfice du taux réduit** :

- les **établissements d'hébergement pour personnes âgées** ;
- les **internats** ;
- les **homes relevant de la protection de la jeunesse** ;
- les **maisons d'accueil** ;
- ainsi que les **établissements résidentiels similaires** fournissant des **logements meublés**.

Ces structures, bien qu'à vocation résidentielle, **ne répondent pas strictement à la définition du logement privé**, dès lors qu'elles visent un usage collectif, institutionnel ou à caractère social encadré.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Modification de la notion d'immeuble empêchant – nouvelle approche

Avant : évaluée **ensemble** pour les couples mariés ou cohabitants légaux
→ si l'un possédait déjà un logement, **taux réduit refusé au couple**.

Maintenant : la condition est **appréciée individuellement** pour chaque **maître d'ouvrage ou acquéreur** (art. 8, al. 1, rubr. XXXVII).

Objectif : **égalité de traitement** entre toutes les formes de cohabitation (mariage, cohabitation légale ou de fait).

Si un seul partenaire ne remplit pas la condition → **ventilation des factures** :

- 6 % pour celui qui y a droit,
- 21 % pour celui qui possède déjà un autre bien.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Pour appliquer correctement le **taux réduit de 6 %**, il faut déterminer la **proportion** entre ce taux et le **taux normal de 21 %**, en fonction de la situation des maîtres d'ouvrage ou acquéreurs:

- **en cas de travaux**, les **maîtres d'ouvrage** doivent établir une **déclaration écrite conjointe** précisant la répartition entre les deux taux.
Cette déclaration est remise à l'entrepreneur, qui est **déchargé de toute responsabilité** quant à la ventilation, sauf en cas de **collusion entre les parties**.
- **en cas de livraison**, la ventilation de la base d'imposition est réalisée **selon les quotes-parts de propriété** figurant dans **l'acte de vente** du bien reconstruit.

L'administration se réserve le droit **d'écartier une répartition abusive**, notamment lorsqu'elle ne reflète pas la réalité économique ou patrimoniale des parties.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

La **nouvelle règle d'évaluation** bénéficie d'un **effet rétroactif** (établissement de notes de crédit)

Le taux de **6 %** peut s'appliquer à la **TVA exigible**:

- **avant le 1er juillet 2025 (livraisons)**
- **ou le 29 juillet 2025 (travaux),**

à condition que l'entrée en occupation du logement ne soit pas antérieure à ces dates.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Pour la notion « d'**habitation unique** »: il est tenu compte de tous les **bâtiments utilisés**, en tout ou en partie, **comme logement**, sur lesquels le maître d'ouvrage ou l'acquéreur dispose de droits réels (un entrepôt ou un garage n'est donc pas un immeuble empêchant).

Tant les biens situés en Belgique qu'à l'étranger sont pris en compte.

Il n'est toutefois **pas tenu compte**:

- des **autres habitations** dont le maître d'ouvrage / acquéreur « personne-physique » est **copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier, en vertu d'une succession;**
Le **taux réduit** est **exclu** si la **pleine propriété** est reçue en vertu d'une **succession!**
- d'une **autre habitation** où il a établi son **domicile vendue au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle de la première occupation ou de la première utilisation.**

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Exclusion des installations de chauffage à combustible fossile

Le **taux réduit de 6 %** ne s'applique **pas** aux **installations de chauffage alimentées par des combustibles fossiles** (gaz, mazout, etc.), et ce **dans tous les cas** d'opération de **démolition et reconstruction**, qu'il s'agisse de **travaux immobiliers** ou de **livraison/vente** d'un bâtiment.

Mesure transitoire:

Une **tolérance temporaire** est prévue, selon les mêmes principes que pour le régime de la rénovation des logements privés :

- le **contrat d'installation** doit exister **au plus tard le 28 juillet 2025** (pour les travaux) ou **le 30 juin 2025** (pour les livraisons) ;
- la **TVA** doit devenir **exigible au plus tard le 30 juin 2026**.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

La loi-programme du 18 juillet 2025 a exclu de l'application du taux réduit de 6% applicable aux travaux de rénovation de logements privés de plus de 10 ans et la démolition suivie de la reconstruction de logements privés:

« *la fourniture et la fixation à un bâtiment de tout ou partie des éléments constitutifs de la partie spécifique d'une installation de chauffage central alimentée par des combustibles fossiles, en ce compris les brûleurs et appareils de régulation et de contrôles reliés à la chaudière* » (nouveau point 3° du paragraphe 4 de la Rubrique XXXI) ».

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Par « combustible fossile », on entend toutes les ressources énergétiques naturelles non renouvelables, telles que le charbon, le gaz naturel, le pétrole, le mazout, voire la tourbe (voir: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Fossil_fuel)

Quel est l'objectif de la mesure?

Créer un stimulus au niveau des prix pour certains produits ayant un effet négatif sur le climat (cf. Exposé des motifs de la loi-programme).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Dans les faits, sont donc soumis au taux de 21% de TVA:

- la fourniture de la chaudière alimentée par des combustibles fossiles (à la fois en tant que système autonome qu'en tant que système subsidiaire d'un système de chauffage central qui n'est pas alimenté par des combustibles fossiles (par exemple, une pompe à chaleur))
- tous les éléments qui composent la chaudière, ainsi que tous les éléments reliés à celle-ci qui sont nécessaires à son fonctionnement.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Cela vise donc:

- la chaudière thermique destinée uniquement destinée au chauffage ou combinant la production de chaleur et d'eau chaude ainsi que le chauffe-eau relié à cette installation;
- les tuyaux d'alimentation en combustible fossile;
- le réservoir de mazout ou de gaz;
- le matériel de fixation;
- l'évacuation des gaz de combustion;
- les dispositifs de commande et de contrôle reliés à la chaudière ou non;
- le socle;
- la pompe de circulation du système de chauffage central.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

- Sont également exclues, les travaux liés à l'enlèvement de l'installation ancienne en vue de son remplacement par un système alimenté par des combustibles fossiles.

L'enlèvement d'une ancienne installation en vue de son remplacement par un système NON alimenté par des combustibles fossiles peut bénéficier du taux de 6%.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

- Sont également exclues, les travaux liés à l'enlèvement de l'installation ancienne en vue de son remplacement par un système alimenté par des combustibles fossiles.

L'enlèvement d'une ancienne installation en vue de son remplacement par un système NON alimenté par des combustibles fossiles peut bénéficier du taux de 6%.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Quid des poêles à bois ou à pellets?

L'avantage fiscal est maintenu pour les poêles, radiateurs, convecteurs individuels alimentés par des combustibles à base de bois.

→ Les poêles à bois (sous forme de bûche ou de branches hachées) ou à pellets restent donc éligibles au taux réduit.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Quelles opérations peuvent continuer à bénéficier du taux réduit?

La loi-programme précise que l'exclusion est limitée à la « partie spécifique du système de chauffage alimenté par des combustibles fossiles ».

En d'autres termes, cela vise les éléments du système qui peuvent uniquement fonctionner en combinaison avec une installation alimentée par des combustibles fossiles.

Le **taux réduit** reste donc d'application à « *la partie NON spécifique qui peut donc être intégrée dans un système de chauffage non alimenté par des combustibles fossiles* ».

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Peuvent ainsi **continuer à bénéficier du taux réduit de 6%** quelque que soit la source d'énergie qui alimente l'installation de chauffage central:

1° **la partie dont la fonction vise à distribuer la chaleur produit** dans l'habitation, par exemple:

- les **canalisations** d'eau;
- le **chauffage par le sol**
- Les **radiateurs** avec leur système de régulation (vannes thermostatiques), bouches d'aération ou encore vase d'expansion.

2° la fourniture avec fixation au bâtiment de composants du système de chauffage central qui assurent la performance du système de chauffage, par exemple:

- le système de contrôle de la température et du confort (y compris le **thermostat**);
- le système de gestion de la consommation d'énergie (les **compteurs d'énergie** et **les capteurs extérieurs**).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Le taux réduit de TVA continue également de s'appliquer :

- à la fourniture avec fixation (ainsi que la fixation seule) à un logement privé des composants non spécifiques du système de chauffage central alimenté par des combustibles fossiles, que ce soit pour remplacer une installation de chauffage central existante ou non ;
- aux services de réparation et d'entretien de composants spécifiques et non spécifiques ou d'une partie de ces composants pour les systèmes de chauffage central alimentés par des combustibles fossiles.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Qu'en est-il de la réparation et l'entretien d'installations de chauffage central, alimentées par des combustibles fossiles?

Le taux réduit est **maintenu** pour **les services de réparation ou d'entretien d'installations de chauffage central**, alimentée par des combustibles fossiles.

Il en est **de même** pour **la révision périodique du système de chauffage central**, en particulier en vue de la prévention des intoxications au monoxyde de carbone.

À ce titre, sont soumis aux taux de 6%, les services d'entretien annuel d'une chaudière à mazout ou biannuel d'une chaudière au gaz naturel.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Pourquoi une telle distinction par rapport aux éléments spécifiques d'une installation de chauffage alimentée par des combustibles fossiles?

Le législateur a considéré que ces éléments ont une durée de vie plus longue que la chaudière à combustion et qu'ils pourront donc continuer à être utilisés en combinaison, par exemple avec une pompe à chaleur, lorsque la chaudière à combustible fossile sera remplacée.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Quid de la facturation d'un prix global dans le cadre d'un contrat d'entreprise (rénovation ou reconstruction)?

Principe général

Lorsqu'un prix global est facturé pour plusieurs opérations :

- certaines soumises au taux réduit de 6 % ;
- d'autres exclues (par exemple, éléments de chauffage central).

→ Le prix doit être **ventilé** entre les deux catégories.

En l'**absence de ventilation**, l'ensemble est soumis au taux de **21%**.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent



La part imputée aux opérations exclues du taux réduit doit correspondre à la valeur normale c'est-à-dire le prix que le client paierait pour ces prestations si elles étaient facturées séparément.

L'Administration considère que le fait de majorer artificiellement les prix des travaux facturés au taux de 6% constitue un abus de droit.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Qu'en est-il des systèmes de chauffage central hybride?

En cas de **prix global** pour la **livraison et la fixation simultanée** d'un **système de chauffage central hybride** (chaudière à combustibles fossiles raccordée comme système subsidiaire à une pompe à chaleur), l'administration admet, à titre de **simplification**, l'usage d'un **coefficient forfaitaire** :

- **35 % du prix global** : correspond à la **part relative à la chaudière à combustibles fossiles**, exclue du taux réduit.
- **65 % du prix global** : correspond à la **pompe à chaleur et à la partie non spécifique du système**, pouvant bénéficier du **taux réduit de 6 %**, sous réserve du respect de toutes les conditions légales.

L'**exclusion du taux réduit** est donc limitée à 35 % du prix global de l'installation.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

Exemple:

En octobre 2026, une chaudière à mazout dans un logement privé (de plus de 10 ans) est remplacée par la partie spécifique d'un système de chauffage hybride, à savoir une chaudière à haut rendement au gaz naturel, en tant que système subsidiaire à une pompe à chaleur, pour un prix global de 26.000 € (hors TVA).

L'entrepreneur doit ventiler ce prix, sinon le taux de TVA de 21 % s'applique à l'ensemble.

L'entrepreneur peut utiliser le coefficient forfaitaire autorisé de telle manière que 9.100 € soient soumis à 21 % et que 16.900 € bénéficient du taux réduit de 6 %, étant donné que les autres conditions d'application du taux réduit semblent remplies.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

L'**exclusion du taux réduit** des installations de chauffage à combustible fossile prévue par la loi-programme du 18 juillet 2025 s'applique **depuis le 29 juillet 2025** (date de publication de la loi-programme au Moniteur Belge).

Une **période transitoire** est prévue pour les contrats relatifs à des travaux immobiliers conclus au plus tard le 28 juillet 2025 pour autant que la TVA soit devenue **exigible au plus tard le 30 juin 2026**.

Les parties concernées doivent prouver que le contrat a été conclu au plus tard le 28 juillet 2025 en produisant au moins un des documents suivants (avec preuve de la date du document, par exemple, un email):

- un devis signé pour accord du client;
- un contrat signé pour accord du client;
- un justificatif de paiement faisant référence au devis ou au contrat concerné;
- une facture d'acompte suffisamment détaillée pour justifier l'application du taux réduit.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

III. Nouveautés du régime permanent

ATTENTION pour les pompes à chaleur

Le taux réduit de **6 % sur les pompes à chaleur** avait été instauré à titre **temporaire** jusqu'au **31 décembre 2024**.

Faute de décision gouvernementale avant cette date, le **taux normal de 21 %** s'appliquera **en 2025**.

La réduction permanente à 6 % ne sera **pas rétroactive et entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026** (Voir Compte rendu intégral de la Chambre des représentants du 29 avril 2025, n°130).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

IV. Conditions formelles d'application (= conditions de forme) – de stricte application

Pour les travaux immobiliers :

- dépôt d'une **déclaration avant le début des travaux** de démolition et de reconstruction, accompagnée du permis d'urbanisme et du (des) contrat(s) d'entreprise via Myminfin ou sur papier, au SPF Finances;
- une **copie de la déclaration** doit être remise à **chaque prestataire de service**;
- chaque **facture** que les prestataires de service délivrent doit, sur base de la copie de la déclaration, **mentionner l'existence des éléments qui justifient l'application du taux réduit**.

Sauf collusion entre les parties ou non-respect évident des conditions, la déclaration du MO décharge la responsabilité du prestataire de services (entrepreneur) pour l'application du taux réduit de TVA.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

IV. Conditions formelles d'application

Si la déclaration est introduite **après le début des travaux, le taux réduit** ne sera applicable **que** pour la **TVA devenue exigible** (exigibilité = paiement ou établissement d'une facture) à **partir de la date** d'introduction de la **déclaration**, sauf :

- en **cas de force majeure** (ex.: maladie grave du maître d'ouvrage empêchant celui-ci d'établir la déclaration à temps);
- en **cas d'erreur matérielle** (ex.: déclaration déposée, mais incomplète ou inexacte).

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

IV. Conditions formelles d'application (= conditions de forme)

Pour les livraisons:

La déclaration n° 111/3-1^{er} juillet 2025 doit, en principe, être introduite **avant que le moment où la taxe devient exigible à compter du 1^{er} juillet 2025** conformément à l'article 17, § 1^{er}, du Code de la TVA ou, **en cas d'une vente sur plan, avant le moment où intervient le fait générateur de la taxe** conformément à l'article 16, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code de la TVA.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

IV. Conditions formelles d'application

Jusqu'à mi-novembre (Avis du 12 novembre 2025), les formulaires 111 pour le nouveau régime permanent étaient indisponibles. C'est la raison pour laquelle l'Administration autorisait, en vertu d'une tolérance, que l'entrepreneur ou le vendeur puisse appliquer le taux de 6 % pour autant que la facture (en cas de travaux immobiliers) ou l'acte de vente mentionnait l'application du taux réduit.

Suite à la publication des formulaires, pour les opérations couvertes par la tolérance, le formulaire doit être introduit dans les plus brefs délais et au plus tard le 31 janvier 2026.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

IV. Conditions formelles d'application (= conditions de forme)

Les déclarations à déposer sont les suivantes:

Pour les travaux immobiliers (cas 1, 2, 3):

- Pour la démolition et la reconstruction de logements destinés à l'habitation propre → déclaration n°111/1-1^{er} juillet 2025;
- Pour la démolition et la reconstruction de logements destinés à la location sociale de longue durée → déclaration n°111/2-1^{er} juillet 2025;
- Pour la démolition et la reconstruction de logements destinés à la location privée de longue durée → déclaration n°111/5-1^{er} juillet 2025;
- Pour les livraisons de logements reconstruits (cas 4) → déclaration n°111/3-1^{er} juillet 2025.

Exposé de Me Eurydice MOLAMBA

Tableaux récapitulatifs des différents régimes

HABITATION PROPRE DU MO

BÉNÉFICIAIRE	Maître d'ouvrage-personne physique
OBJECTIF	Travaux pour logement propre et unique (domicile officiel du MO)
DURÉE MINIMALE D'OCCUPATION / LOCATION	Jusqu'au 31/12 de la 5 ^e année après la première occupation
SUPERFICIE MAXIMALE	200 m ²
DÉCLARATION PRÉALABLE	Formulaire 111/1-1er juillet 2025 via Myminfin + copie du PU + contrats d'entreprise
COPIE DÉCLARATION PRÉALABLE	À l'entrepreneur (décharge de sa responsabilité, sauf collusion entre les parties ou méconnaissances évidentes des règles)
MENTIONS SUR LES FACTURES	La facture émise et les doubles conservés constatent les éléments justificatifs de l'application du taux réduit
IMMEUBLES EMPÊCHANT	Toute habitation sauf: <ul style="list-style-type: none"> • la copropriété, l'usufruit et la nu-propriété issue d'une succession; • l'ancien domicile vendu au plus tard le 31/12 de l'année qui suit la première occupation
EXIGIBILITÉ DE LA TVA	Au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation
CONSÉQUENCES NON RESPECT DURÉE D'OCCUPATION/LOCATION	Restitution proportionnelle (1/5 par année de non respect des cdt°) de l'avantage TVA (15%), sauf divorce / séparation, raisons médicales / professionnelles, destruction du bien

Location sociale

BÉNÉFICIAIRE	Propriétaire
	Tout maître d'ouvrage (PP ou PM)
OBJECTIF	Travaux pour location via une AIS, une société de logement social ou une personne morale à finalité sociale
DURÉE MINIMALE D'OCCUPATION / LOCATION	Jusqu'au 31/12 de la 15 ^e année après la première occupation (à mentionner dans le bail ou le mandat)
SUPERFICIE MAXIMALE	—
DÉCLARATION PRÉALABLE	Formulaire 111/2-1er juillet 2025 via Myminfin + copie du PU + contrats d'entreprise
COPIE DÉCLARATION PRÉALABLE	À l'entrepreneur (décharge de sa responsabilité, sauf collusion entre les parties ou méconnaissances évidentes des règles)
MENTIONS SUR LES FACTURES	La facture émise et les doubles conservés constatent les éléments justificatifs de l'application du taux réduit
IMMEUBLES EMPÊCHANT	—
EXIGIBILITÉ DE LA TVA	Au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation
CONSÉQUENCES NON RESPECT DURÉE D'OCCUPATION/LOCATION	Restitution proportionnelle (1/15 par année de non respect des cdt°) de l'avantage TVA (=15%), sauf, force majeure (ex. destruction immeuble)

LOCATION ORDINAIRE (depuis le 01/06/24)

BÉNÉFICIAIRE	Tout maître d'ouvrage (PP ou PM)
OBJECTIF	Travaux pour location via une AIS, une société de logement social ou une personne morale à finalité sociale
DURÉE MINIMALE D'OCCUPATION / LOCATION	Jusqu'au 31/12 de la 15 ^e année après la première occupation (à mentionner dans le bail ou le mandat)
SUPERFICIE MAXIMALE	—
DÉCLARATION PRÉALABLE	Formulaire n°111/5-1 ^{er} juillet 2025 via Myminfin + copie du PU + contrats d'entreprise
COPIE DÉCLARATION PRÉALABLE	À l'entrepreneur (décharge de sa responsabilité, sauf collusion entre les parties ou méconnaissances évidentes des règles)
MENTIONS SUR LES FACTURES	La facture émise et les doubles conservés constatent les éléments justificatifs de l'application du taux réduit
IMMEUBLES EMPÊCHANT	—
EXIGIBILITÉ DE LA TVA	Au plus tard le 31 décembre de l'année de la première occupation
CONSÉQUENCES NON RESPECT DURÉE D'OCCUPATION/LOCATION	Restitution proportionnelle (1/15 par année de non respect des cdt°) de l'avantage TVA (=15%), sauf, force majeure (ex. destruction immeuble)

BÉNÉFICIAIRE	Acheteur personne physique
OBJECTIF	Vente d'un bien immeuble neuf
OCCUPATION	Habitation propre et unique (domiciliation du MO) au moment de la première occupation/utilisation
DURÉE MINIMALE D'OCCUPATION / LOCATION	Au moins jusqu'au 31/12 de la 5 ^e année suivant celle de première occupation
SUPERFICIE MAXIMALE	175m ²
DÉCLARATION PRÉALABLE	Déclaration n°111/3-1er juillet 2025. + copie du PU + contrats d'entreprise
COPIE DÉCLARATION PRÉALABLE	À l'acquéreur (décharge de sa responsabilité par rapport au taux, sauf collusion entre les parties ou méconnaissances évidentes des règles)
MENTIONS SUR LES FACTURES	La facture émise et les doubles conservés constatent les éléments justificatifs de l'application du taux réduit
IMMEUBLES EMPÊCHANT	Toute habitation sauf: <ul style="list-style-type: none"> • la copropriété, l'usufruit et la nu-propriété issue d'une succession; • l'ancienne habitation vendue au plus tard le 31/12 de l'année qui suit la première occupation
EXIGIBILITÉ DE LA TVA	TVA applicable à partir du 1er juillet 2025
CONSÉQUENCES NON RESPECT DURÉE D'OCCUPATION/LOCATION	Restitution proportionnelle (1/15 par année de non respect des cdt°) de l'avantage TVA (=15%), sauf, force majeure (ex. destruction immeuble)

LOCATION ORDINAIRE après livraison (depuis le 01/07/25)

BÉNÉFICIAIRE	tout maître d'ouvrage (PP ou PM)
OBJECTIF	Travaux immobiliers pour location à une personne physique qui y établira son domicile immédiatement
OCCUPATION	location à une personne physique qui y aura son domicile sans délai
DURÉE MINIMALE D'OCCUPATION / LOCATION	Au moins jusqu'au 31/12 de la 15 ^e année suivant celle de première occupation : période à reprendre dans le bail ou mandat de gestion
SUPERFICIE MAXIMALE	175m ²
DÉCLARATION PRÉALABLE	Déclaration n°111/3-1er juillet 2025. + copie du PU + contrats d'entreprise
COPIE DÉCLARATION PRÉALABLE	À l'entrepreneur (décharge de sa responsabilité par rapport au taux, sauf collusion entre les parties ou méconnaissances évidentes des règles)
MENTIONS SUR LES FACTURES	La facture émise et les doubles conservés constatent les éléments justificatifs de l'application du taux réduit
IMMEUBLES EMPÊCHANT	-
EXIGIBILITÉ DE LA TVA	TVA applicable à partir du 1er juillet 2025
CONSÉQUENCES NON RESPECT DURÉE D'OCCUPATION/LOCATION	Restitution proportionnelle (1/15 par année de non respect des cdt°) de l'avantage TVA (=15%), sauf, force majeure (ex. destruction immeuble)