



## Indirect Tax

### VAT alert

## TVA de 6 % sur la démolition et la reconstruction ne sera plus disponible pour les promoteurs immobiliers à partir de 2024

Le 9 octobre 2023, le gouvernement fédéral est parvenu à un accord sur le budget 2024. L'une des mesures les plus importantes est la modification, dans les réglementations existantes, du taux réduit de TVA 6% sur la démolition et la reconstruction. La mesure temporaire, qui permettait de vendre des maisons à 6%, sera ajustée de manière significative. Le système permanent de taux réduits dans les zones urbaines subit également des changements importants.

### Nouvelle réglementation

Le point de départ est que la mesure temporaire qui permettait, entre autres, de vendre des logements reconstruits à des particuliers, dans la mesure où elle concernait un logement individuel, ne sera pas prolongée. Les ventes réalisées par les promoteurs immobiliers dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction ne peuvent donc plus bénéficier du taux réduit de TVA de 6% à compter du 1er janvier 2024.

Le régime permanent qui existe pour la démolition et la reconstruction de logements dans les 32 villes centrales sera étendu à l'ensemble du territoire belge. L'extension géographique de ce régime sera combinée avec l'intégration des conditions sociales du régime temporaire dans les villes centrales. Ainsi, à partir du 1er janvier 2024, le taux réduit de TVA de 6% ne s'appliquera sur l'ensemble du territoire belge que si :

- Il s'agit de la maison individuelle et propre qui est principalement utilisée comme résidence privée et où le client-personne physique aura son domicile pendant au moins cinq ans et
- La surface habitable totale de la maison nouvellement créée ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>.

La combinaison de la « condition d'un logement individuel occupé par son propriétaire » et du fait que le régime permanent ne s'applique de toute façon qu'aux contrats de construction (c'est-à-dire pas de vente sur plan) signifie que, dans la pratique, le nouveau régime ne peut s'appliquer qu'au propriétaire privé dont la maison unique est démolie et reconstruite.

## Mesure transitoire

Étant donné que le nouveau régime implique une réduction importante du champ d'application des deux régimes, deux mesures transitoires sont prévues, à savoir :

- La mesure temporaire pour la démolition et de reconstruction du logement occupé par son propriétaire expire le 31 décembre 2023, mais peut continuer à s'appliquer aux livraisons de logements et aux terrains associés, si le permis environnemental a été demandé au plus tard le 30 juin 2023 et dans la mesure où la TVA devient exigible au plus tard le 31 décembre 2024. Les promoteurs immobiliers peuvent donc facturer les travaux restant à effectuer au taux réduit de TVA à condition que le permis (définitive ?) ait été demandé avant le 1er juillet 2023.
- La mesure permanente pour la démolition et la reconstruction de logements dans les villes centrales peut continuer à être appliquée pour des travaux immobiliers lorsqu'il ne s'agit pas de la seule maison occupée par son propriétaire ou lorsque le critère de superficie de 200 m<sup>2</sup> est dépassé, si le permis environnemental a été demandé au plus tard le 31 décembre 2023 et dans la mesure où la TVA sur les travaux immobiliers devient exigible au plus tard le 31 décembre 2024.

## Impact

L'impact concret de l'extinction du régime temporaire de démolition-reconstruction et de l'intégration des « conditions sociales » du régime temporaire dans le régime permanent pour les villes centrales est très important. Le champ d'application du taux réduit de TVA est considérablement limité.

### Promoteurs immobiliers

À partir du 1er janvier 2024, les logements neufs que les promoteurs immobiliers vendent à des particuliers après démolition de bâtiments existants (sur plan) sont en principe exclus du taux réduit de 6% de TVA.

Si les ventes ne sont pas couvertes par le régime transitoire, les factures du promoteur ne peuvent bénéficier du taux réduit de 6% que jusqu'au 31 décembre 2023 (cf. TVA devenue exigible au plus tard le 31 décembre 2023). Si le permis environnemental a été demandé avant le 1er juillet 2023, les travaux pour réaliser une vente (sur plan) peuvent encore être facturés au taux de 6% jusqu'au 31 décembre 2024 au plus tard.

### Projets locatifs

La limitation du nouveau régime à la « maison individuelle et occupée par son propriétaire » avec condition de domicile implique, d'une part, les biens immobiliers d'investissement (lire : les biens immobiliers destinés à la location) situés dans l'une des 32 villes centrales ne peuvent plus être réalisés à 6% de TVA, ce qui aura un impact majeur sur les futurs projets locatifs. Là où jusqu'à

présent les investisseurs pouvaient démolir et reconstruire de vieux bâtiments à 6% de TVA et les louer ensuite à des locataires privés, des étudiants, ... cela ne sera plus possible à partir du 1er janvier 2024. . La condition de "résidence unique et propre" exclut l'application du taux réduit.

A noter : la seule nuance à cet égard est que la démolition suivie de la reconstruction d'une maison destinée à la location à une agence de location sociale (actuellement des sociétés de logement) pourra bénéficier des 6%.

La deuxième restriction concerne le fait que les propriétaires privés qui réalisent un projet de démolition-reconstruction dans l'une des 32 villes centrales sont également soumis aux conditions sociales à partir du 1er janvier 2024 (voir toutefois régime transitoire).

## Conclusion

Bien que le gouvernement donne l'impression que le régime de démolition-reconstruction est pratiquement maintenu et qu'il donne aux jeunes familles un « coup de pouce » proverbial, dans la pratique, le nouveau régime aura une portée très limitée.

Seuls les particuliers qui acquièrent un logement existant en vue de le démolir et qui y font construire un logement neuf d'une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup> pourront toujours bénéficier du taux réduit de TVA de 6%. La question est de savoir si de nombreuses jeunes familles ont le temps et l'expertise de commencer un projet de démolition-reconstruction et/ou si cette mesure n'augmente pas principalement le prix de vente des maisons anciennes.

D'un point de vue fiscal et juridique, on peut se demander si l'exclusion claire des promoteurs immobiliers n'est pas critiquable (cf. contrôle éventuel devant la Cour constitutionnelle). Le temps nous le dira.

Ce qui est déjà certain, c'est que la nouvelle réglementation compromet la viabilité financière des projets de réaménagement actuels et futurs et constitue un frein important à l'écologisation requise du patrimoine immobilier existant.

---

### Contacts

Si vous avez des questions concernant les éléments de cette alerte, veuillez contacter votre conseiller fiscal habituel auprès de notre bureau Deloitte en Belgique ou :

- Joaquim Heirman, [jheirman@deloitte.com](mailto:jheirman@deloitte.com) (Deloitte Legal), + 32 2 800 71 27
- Danny Stas (Deloitte Legal), [dstas@deloitte.com](mailto:dstas@deloitte.com), +32 2 800 70 11
- Ivan Massin, [imassin@deloitte.com](mailto:imassin@deloitte.com), +32 2 600 66 52

Pour toute question d'ordre général, veuillez contacter:  
[bedeloittetax@deloitte.com](mailto:bedeloittetax@deloitte.com), + 32 2 600 60 00

Nous vous invitons à consulter notre site web :

[Deloitte Tax Belgium Home](#) | [Deloitte Legal Belgium Home](#)

---

Restez à l'écoute des dernières évolutions:

[Tax News and Insights](#) | [Legal News and Insights](#) | [Deloitte Academy](#)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s approximately 415,000 people worldwide make an impact that matters at [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

As a top legal practice in Belgium, Deloitte Legal - *Lawyers* is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Deloitte Legal - *Lawyers* is based in Zaventem, Watermael-Boitsfort, Antwerp, Ghent and Kortrijk. It consists of close to 150 highly qualified Bar-admitted lawyers. Deloitte Legal - *Lawyers* offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, EU law, tax law, tax & legal services for high-net-worth families & individuals (Greenille Private Client) and dispute resolution. Whenever required to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Deloitte Legal - *Lawyers* collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private clients.

More information: [www.deloittelegal.be](http://www.deloittelegal.be)

Deloitte Legal - *Lawyers* BV/SRL is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Belastingconsulenten BV/SRL.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

© 2023 Deloitte Belgium

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)