

# La TVA et les taux réduits dans le secteur de la construction

4<sup>e</sup> édition

**Tony LAMPARELLI\***

*Conseiller au SPF Finances*

*Professeur à l'ICHEC-ESSF et à HELMo Liège Campus Guillemins*

Mise à jour au 15 mars 2023

\* Le présent ouvrage expose des opinions personnelles de l'auteur et ne saurait nullement engager l'administration dont il fait partie.

Editeur responsable : Bas Kniphorst  
© 2023 Wolters Kluwer Belgium SA  
Zénobe Gramme (bâtiment G)  
Square des Conduites d'Eau 9-10  
4031 Liège

**Service clientèle et adresse de correspondance :**

Motstraat 30  
2800 Malines  
Tél. : 015 78 76 00  
client.BE@wolterskluwer.com  
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2023/2664/252  
ISBN 978-94-03-02779-1  
BP/TVACONS-BI23001

## Table des matières

---

<b>HIÉRARCHISATION DES TAUX DE TVA</b>	1
<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup></b>	
<b>BÂTIMENTS D'HABITATION POUR LOGEMENTS PRIVÉS AYANT UNE ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DEPUIS AU MOINS DIX ANS</b>	3
<b>Section 1<sup>re</sup>. Historique du régime de faveur</b>	3
<b>Section 2. Conditions d'application du régime de faveur</b>	6
§ 1 <sup>er</sup> . Bâtiments visés	7
§ 2. Ancienneté d'occupation du bâtiment	8
A. Règle de calcul	8
B. Immeubles à appartements	9
C. Immeuble utilisé comme bâtiment-témoin par un promoteur immobilier	10
§ 3. Destination du bâtiment après exécution des travaux	10
A. Utilisation exclusive ou à titre principal comme logement privé	12
B. Utilisation mixte du bâtiment	12
1. Maison d'habitation privée	12
1.1. Règles de dominance d'affectation d'un bâtiment à usage mixte	13
1.2. Ventilation éventuelle de la facture en cas d'usage mixte du bâtiment	15
1.3. Détermination de l'affectation privée par rapport à l'ensemble du bâtiment	16
2. Immeuble d'habitation à appartements	17
3. Logement de transit, d'insertion et logement d'urgence	18
4. Bâtiment d'habitation donné en location	20
C. Destinations particulières du bâtiment	20
1. Habitation servant de conciergerie	20
2. Bâtiment servant à la fois d'agence bancaire et d'habitation propre du gérant de l'agence	21
3. Presbytères, abbayes, prieurés et couvents	21
4. Églises ou chapelles	21
5. Établissements hôteliers	22
6. Chambres d'hôtes et exploitation d'un « <i>Bed and Breakfast</i> »	22
7. Gîtes ruraux, à la ferme et autres maisons de vacances	23

§ 4. Qualité des intervenants à l'opération immobilière	23
A. L'entrepreneur des travaux immobiliers	23
1. Facturation par un entrepreneur	23
2. Travaux immobiliers facturés en sous-traitance	25
3. Facturation à soi-même : application du taux réduit pour les travaux immobiliers fournis à soi-même	25
B. Le maître d'ouvrage	26
1. Notion de consommateur final	26
2. Entreprises qui rénovent des bâtiments en vue de les vendre ou de les donner en location au titre de logements privés	27
3. Sociétés immobilières	28
4. Opérations facturées à une « association des copropriétaires » dans le cadre d'immeubles d'habitation à appartements multiples	28
4.1. Principe	28
4.2. Ventilation sur la facture du prix des travaux effectués aux parties communes	30
5. Entreprises qui mettent un logement à la disposition de membres de leur personnel, en ce compris les établissements bancaires qui mettent une habitation à la disposition du gérant d'une agence	32
6. Exclusions de la qualité de consommateur final	32
6.1. Entrepreneur qui sous-traite le travail immobilier	32
6.2. Exploitants d'hôtels ou d'établissements analogues (chambres d'hôtes, gîtes, etc.)	33
6.3. Entreprises qui mettent un logement au titre de conciergerie	33
§ 5. Opérations immobilières susceptibles de bénéficier du taux réduit de 6%	34
A. Principe	34
B. Travaux immobiliers visés par le taux réduit	35
C. Opérations assimilées à des travaux immobiliers pour l'application du taux réduit	36
1. Installation de chauffage central ou de climatisation, en ce compris les brûleurs, réservoirs et appareils de régulation et de contrôle reliés à la chaudière ou aux radiateurs	37
1.1. Installation de chauffage central	37
1.1.1. Fourniture avec placement de poêles, radiateurs ou convecteurs individuels à bois, au charbon, au fuel, au gaz ou à l'électricité (et leur entretien ou leur réparation)	40
1.1.2. Livraison avec placement dans le sol d'une citerne à mazout	41
1.1.3. Prestations de services relatives aux citernes à mazout	41
1.1.3.1. Enlèvement ou mise hors d'usage d'une citerne à mazout défectueuse	41

---

1.1.3.2.	Détection de fuite d'une citerne à mazout enterrée	42
1.1.3.3.	Assainissement du sol en raison d'une fuite à une citerne à mazout enterrée	43
1.1.3.4.	Vidange suivie du curage et de l'entretien d'une citerne	43
1.1.4.	Contrôle de réservoirs de gasoil de chauffage	44
1.1.5.	Frais de raccordement au réseau de distribution de gaz	44
1.1.6.	Fourniture avec placement de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques	45
1.1.7.	Fourniture avec placement d'éoliennes	47
1.1.8.	Fourniture avec placement de turbines hydrauliques	47
1.2.	Installation de climatisation ou de conditionnement d'air	48
2.	Installation sanitaire et tous appareils fixes pour usages sanitaires ou hygiéniques branchés sur une conduite d'eau ou d'égout	50
2.1.	Éléments sanitaires visés	50
2.2.	Appareil de production d'eau chaude (« boiler »)	51
2.3.	Adoucisseur d'eau	51
2.4.	Broyeur pour W.C.	51
2.5.	Cabines de bain ou de douche avec générateur de vapeur et autres saunas	52
2.6.	Baignoires de massage et bains à bulles (jacuzzi, spa, whirlpool)	52
2.7.	Installation d'une station d'épuration individuelle ou collective	53
2.8.	Installation d'une citerne d'eau de pluie	54
2.9.	Frais de raccordement au réseau de distribution d'eau	55
3.	Installation électrique de bâtiment, à l'exclusion des appareils d'éclairage et des lampes	55
3.1.	Appareils d'éclairage et lampes visés par l'exclusion du taux réduit	55
3.2.	Frais de raccordement au réseau de distribution d'électricité et placement d'un compteur électrique	56
3.3.	Générateur électronique et groupe électrogène	57
3.4.	Borne (station) de recharge destinée aux véhicules électriques	58
4.	Installations de sonnerie électrique, de détection d'incendie et de protection contre le vol et installation de téléphonie intérieure	60
4.1.	Sonneries électriques, parlophones et vidéophones	60
4.2.	Détecteurs incendie et détecteurs de fumée	61
4.3.	Système d'alarme et de protection contre le vol	61
4.4.	Éléments de téléphonie intérieure et centrale téléphonique	62
5.	Installation d'un réseau Internet et de bornes wifi	63

6.	Armoires de rangement, éviers, armoires-éviers et sous-éviers, armoires- lavabos et sous-lavabos, hottes, ventilateurs et aérateurs équipant une cuisine ou une salle de bains	64
6.1.	Généralités	64
6.2.	Appareils électroménagers pour cuisine	65
7.	Volets, persiennes et stores (tentes solaires) placés à l'extérieur du bâtiment	67
8.	Revêtement de mur ou de sol	70
9.	Travaux de fixation, de placement, de réparation et d'entretien des installations et biens visés par l'application du taux réduit, en ce compris la mise à disposition de personnel en vue de l'exécution des opérations soumises au taux réduit	70
D.	Cas particuliers de travaux visés par le taux réduit	71
1.	Garages, carports et abris à vélos	71
2.	Voies d'accès (chemins ou allées) à une habitation	72
3.	Terrasses extérieures et trottoirs de jardin	73
4.	Parkings (emplacements pour véhicules)	74
5.	Clôtures, murets, panneaux et autres portails d'entrée	74
6.	Serres, vérandas, pergolas accolées à un bâtiment d'habitation	77
7.	Abris de jardin	78
8.	Poêles encastrables ou foyers encastrables	78
9.	Fourniture avec placement de placards, vestiaires et dressings (autres que des armoires de rangement équipant une cuisine ou une salle de bains)	79
10.	Ouverture d'une porte par un serrurier, pose de films translucides sur les vitres et pose de déflecteurs d'eau étanches dans les bas de porte	81
11.	Vidange, suivie du curage et de l'entretien, de fosses d'aisance, de fosses septiques, de citernes, de bouches d'égout, de puits perdus ou autres puits	82
12.	Travaux de drainage	83
13.	Travaux de désinfection et de dératisation de bâtiments d'habitation	83
14.	Travaux d'hydrofuge d'un toit	84
15.	Travaux d'aménagement d'une toiture et façade verte (ou encore travaux de « jardins verticaux »)	85
16.	Ascenseur d'escalier (chaise murale)	88
17.	Lève-personnes fixé au plafond	88
§ 6.	Opérations qui sont exclues du bénéfice du taux réduit de 6%	90
A.	Les travaux d'étude et de contrôle (prestations de nature intellectuelle des architectes, coordinateurs, géomètres, ingénieurs, experts, etc.)	90
B.	Les travaux de démolition	92
C.	Les travaux de nettoyage versus travaux d'entretien	93
D.	Les travaux de culture, de jardinage ou de clôture	95

---

E.	Les travaux relatifs aux piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et autres installations similaires	97
F.	La simple livraison de matériaux de construction	100
G.	La livraison avec placement de biens meubles devenus, tout au plus, immeubles par destination	100
H.	Les opérations immobilières facturées en sous-traitance	100
I.	Autres exclusions de principe	101
§ 7.	Obligations administratives pour le bénéfice du taux de 6%	101
A.	Mention expresse devant figurer sur la facture de l'entrepreneur et décharge de responsabilité solidaire (suppression de l'attestation du client)	101
1.	Situation jusqu'au 31 décembre 2021	101
2.	Situation depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2022	102
3.	Décharge de l'entrepreneur et responsabilité solidaire du client-maître d'ouvrage : principe de la coresponsabilité de l'entrepreneur et du client	103
B.	Mention sur la facture en cas de facturation à un client assujetti, tenu au dépôt de déclarations TVA, pour des travaux facturés à la fois à la partie privée et professionnelle de l'immeuble à usage mixte	106
<b>Section 3.</b>	<b>Distinction entre travaux de construction et travaux de transformation et/ou d'agrandissement</b>	<b>107</b>
§ 1 <sup>er</sup> .	Travaux immobiliers et opérations y assimilées ayant pour objet la construction (ou la reconstruction) d'un bâtiment d'habitation	107
§ 2.	Travaux de transformation et d'agrandissement : trois critères retenus par l'administration	110
A.	Travaux de transformation (et de réhabilitation)	112
1.	Critère de maintien significatif des éléments essentiels de la structure du bâtiment	112
1.1.	Interprétation du critère	112
1.2.	Méthodologie de calcul des murs porteurs conservés	115
1.3.	Démolitions occasionnées à la structure du bâtiment par un cas de force majeure	117
1.4.	Reconstruction d'un bâtiment d'habitation après sa totale destruction (par le feu ou non)	118
1.5.	Reconstruction d'un bâtiment d'habitation en cas de destruction partielle	119
2.	Transformation d'un bâtiment industriel ou commercial, d'un hangar, d'une caserne, d'une remise, d'une grange ou d'autres dépendances d'une ferme en un immeuble d'habitation ou en un immeuble à appartements	120

B.	Travaux d'agrandissement	121
1.	Critère de superficie	125
2.	Critère de lien fonctionnel (concept de dépendance à la partie ancienne du bâtiment ou d'unité (d'habitation) non autonome)	130
C.	Construction d'un garage	135
D.	Travaux d'agrandissement suivis quelques années plus tard par d'autres travaux d'agrandissement : calcul des superficies à comparer	135
E.	Jurisprudence relative à la distinction entre travaux de construction et travaux de transformation et/ou d'agrandissement	136
1.	Critère de superficie	138
1.1.	Arrêt de la Cour d'appel de Liège du 24 avril 2015 et du 7 décembre 2020 versus arrêt du 6 novembre 2018 de la même Cour	138
1.2.	Arrêt de la Cour d'appel de Gand du 29 janvier 2008	140
1.3.	Arrêt de la Cour d'appel de Gand du 21 mars 2006	140
1.4.	Jugement du Tribunal de première instance de Liège du 25 septembre 2000 et la non-prise en considération du garage non attenant	141
2.	Critère de lien fonctionnel (concept d'unité d'habitation non autonome)	143
2.1.	Arrêt de la Cour d'appel de Liège du 17 novembre 2014	143
2.2.	Arrêt de la Cour d'appel de Liège du 21 mai 2021	144
F.	Transformation, au taux de 6%, d'un bâtiment ancien et revente de celui-ci avec application du taux de TVA de 21%	145
G.	Délai dans lequel un bâtiment ancien transformé, assimilé à un bâtiment neuf, peut être revendu avec application de la TVA	151
H.	Bâtiment ancien qui a été transformé en manière telle qu'il a pu être cédé avec TVA : le taux réduit de 6% peut-il trouver à s'appliquer aux travaux immobiliers exécutés après l'achat ?	153
I.	Vente d'un bâtiment ancien suivie de travaux de rénovation : transformation exécutée en deux phases (cas de pratique abusive)	156
1.	Le fractionnement artificiel d'opérations dépendantes et indissociables l'une de l'autre	158
1.1.	Jurisprudence européenne	158
1.2.	Jurisprudence nationale	160
2.	La notion de pratique abusive en matière de TVA	168
3.	Éléments à vérifier dans les contrats de vente et d'entreprise pour éviter l'application par l'administration du taux de 21% aux travaux de parachèvement facturés au taux de 6%	169

<b>CHAPITRE II</b>	
<b>COMPLEXES D'HABITATION GÉRÉS PAR DES INSTITUTIONS À CARACTÈRE SOCIAL, PÉDAGOGIQUE OU PSYCHIATRIQUE</b>	173
<b>Section 1<sup>re</sup>. Complexes d'habitation concernés par le régime de faveur</b>	174
§ 1 <sup>er</sup> . Institutions visées par les taux réduits de 6 et 12%	174
A. Complexes d'habitation pour personnes âgées (maisons de repos et résidence-services)	174
B. Internats annexés aux établissements scolaires ou universitaires ou qui en dépendent	176
C. Homes pour mineurs d'âge placés sous la protection du juge de la jeunesse	178
D. Maisons d'accueil pour les sans-abri et les personnes en difficulté	180
E. Les maisons de soins psychiatriques pour handicapés mentaux et les initiatives d'habitation protégée hébergeant des patients psychiatriques	181
§ 2. Notion de complexes d'habitation et détermination des locaux visés par les taux réduits	183
<b>Section 2. Quel taux de TVA appliquer ?</b>	185
§ 1 <sup>er</sup> . Pour les complexes d'habitation occupés depuis au moins 10 ans : application du taux réduit de 6%	185
A. Opérations immobilières visées	185
B. Travaux d'agrandissement d'un complexe d'habitation	187
§ 2. Pour les complexes d'habitation neufs ou occupés depuis moins de dix ans : application du taux réduit de 12%	188
<b>Section 3. Opérations immobilières fournies à une personne qui, sans avoir la qualité d'exploitant du complexe d'habitation, concède le droit réel ou le droit de jouissance qu'elle détient sur ce bâtiment à une personne de droit public ou de droit privé qui exploite effectivement l'établissement (cas de l'investisseur privé)</b>	190
<b>CHAPITRE III</b>	
<b>HÉBERGEMENT DE PERSONNES HANDICAPÉES BÉNÉFICIAINT D'UNE INTERVENTION D'UN FONDS OU D'UNE AGENCE POUR PERSONNES HANDICAPÉES RECONNUS PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE</b>	193
<b>Section 1<sup>re</sup>. Bâtiments d'habitation spécialement adaptés au logement privé de personnes handicapées</b>	193

<b>Section 2. Complexes d'habitation utilisés pour l'hébergement de personnes handicapées</b>	200
§ 1 <sup>er</sup> . Opérations immobilières et personnes visées	200
§ 2. Notion de complexes d'habitation utilisés pour l'hébergement de personnes handicapées (séjour durable sous un régime d'internat)	204
§ 3. Opérations immobilières fournies à une personne qui, sans avoir la qualité d'exploitant du complexe d'habitation, cède le droit de jouissance qu'elle détient sur le bâtiment à une personne de droit public ou de droit privé qui exploite effectivement l'établissement (cas de l'investisseur privé)	206
<b>CHAPITRE IV</b>	
<b>LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE</b>	209
<b>Section 1<sup>re</sup>. Opérations immobilières relevant du taux de 6% au bénéfice des sociétés régionales de logement et sociétés de logement social reconnues par elles ou par l'autorité compétente en matière de politique sociale du logement, ainsi qu'à certains fonds de logement</b>	210
§ 1 <sup>er</sup> . Distinction avec le taux de 12%	210
§ 2. Portée du concept de « logement dans le cadre de la politique sociale » : élargissement des logements visés au taux de 6%	211
§ 3. Opérations immobilières et sociétés visées par le taux de 6%	212
§ 4. Immeuble affecté en partie à des logements privés et en partie à d'autres fins (surfaces de bureaux ou de commerces)	214
<b>Section 2. Opérations immobilières relevant du taux de 12% au bénéfice des provinces, sociétés intercommunales, communes, centres publics intercommunaux d'action sociale, centres publics d'action sociale et sociétés holding mixtes à majorité publique</b>	214
§ 1 <sup>er</sup> . Opérations immobilières et institutions et sociétés visées par le taux de 12%	214
§ 2. Portée du concept de « logement dans le cadre de la politique sociale » : élargissement des logements visés au taux de 12%	217
§ 3. Immeuble affecté en partie à des logements privés et en partie à d'autres fins (surfaces de bureaux ou de commerces)	220

---

<b>Section 3. Opérations immobilières fournies à une personne qui n'a pas la qualité de gestionnaire d'une maison de repos, résidence-services, internat scolaire, home de la protection de la jeunesse, maison d'accueil pour sans-abri ou maison de soins psychiatriques, mais qui cède le droit de jouissance qu'elle détient sur le bâtiment à un gestionnaire agréé</b>	221
<b>Section 4. Opérations immobilières relevant du taux de 12% au bénéfice d'investisseurs privés : logement social à titre d'initiative privée</b>	223
§ 1 <sup>er</sup> . But de l'extension du régime aux investisseurs privés	223
§ 2. Opérations visées par le régime étendu aux investisseurs privés et qualité des acteurs sociaux	225
§ 3. Conditions de fond pour l'application du régime étendu aux investisseurs privés	228
§ 4. Modifications apportées durant la période de 15 années civiles en manière telles que les conditions d'application du taux de 12% ne sont plus remplies	231
§ 5. Obligations administratives dans le chef de l'investisseur privé et des opérateurs précédents	235
§ 6. Le taux réduit de 12% peut-il trouver à s'appliquer d'une part, si la destination aux fins de location principale ou de location directe du logement dans le cadre de la politique sociale n'était pas l'objet au moment de la construction ou de la livraison du bâtiment et, d'autre part, si la déclaration a été déposée postérieurement au moment où la taxe est devenue exigible ?	236
§ 7. Qu'en est-il du taux de TVA applicable aux travaux de rénovation, d'entretien et de réparation (« travaux mineurs ») effectués à l'immeuble donné en location dont la première occupation remonte à moins de dix ans ?	237
§ 8. Le taux de 12% peut-il trouver à s'appliquer aux travaux de rénovation, d'entretien ou de réparation à la suite d'un contrat de location dans le cadre de la politique sociale lorsque l'immeuble n'a pas pu bénéficier du régime de faveur au moment de sa construction ou de son achat parce que déjà occupé au moment de la signature du contrat de location ?	239
§ 9. Qu'en est-il du taux de TVA applicable aux travaux de rénovation, d'entretien et de réparation (« travaux mineurs ») effectués à l'immeuble donné en location dont la première occupation remonte à au moins dix ans ?	240
§ 10. Le taux réduit de 12% peut-il trouver à s'appliquer lorsque, dans le cadre d'un mandat de gestion, propriétaire (investisseur privé) et locataire social sont les mêmes personnes ?	241

<b>CHAPITRE V</b>	
<b>DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION CONJOINTE DE BÂTIMENTS D'HABITATION DANS CERTAINES ZONES URBAINES</b>	243
<b>Section 1<sup>re</sup>. Territoires visés par le régime de faveur</b>	243
<b>Section 2. Catégories de travaux immobiliers pouvant relever du régime de faveur</b>	246
<b>Section 3. Conditions de fond et champ d'application du régime de faveur « démolition et reconstruction »</b>	246
§ 1 <sup>er</sup> . Notion de bâtiment à démolir	247
§ 2. Importance de la taille du bâtiment à démolir qui avait été construit dans un objectif durable (concept de consistance significative)	248
§ 3. Démolition complète ou substantielle du bâtiment ?	250
§ 4. Travaux de démolition et de reconstruction en principe exécutés par la même personne, ou pour son compte, sur la même parcelle cadastrale	251
§ 5. Possibilité de construire d'abord le nouveau bâtiment et de démolir ensuite l'ancien	252
§ 6. Fusion de plusieurs parcelles cadastrales	253
§ 7. Division d'une grande parcelle en plusieurs parcelles cadastrales	254
§ 8. Permis de démolition et permis de reconstruction établis au nom de qui, et condition nécessaire pour le bénéfice du régime de faveur ?	255
§ 9. Copropriété et terrains en indivision	257
A. Travaux de démolition et de reconstruction exécutés par des propriétaires indivis	257
B. Sortie d'indivision : démolition d'une ferme en indivision et reconstruction d'une habitation sur une nouvelle parcelle créée à la suite de la sortie de l'indivision	258
§ 10. Bâtiment d'habitation incendié suivi de sa reconstruction : <i>quid</i> du taux réduit de 6% ?	259
§ 11. Force majeure justifiant une interruption survenue entre la démolition et la reconstruction : <i>quid</i> du taux réduit de 6% ?	260
§ 12. Partie non souterraine d'un bâtiment déjà démolie et travaux de démolition se rapportant uniquement à la partie souterraine : <i>quid</i> du taux réduit de 6% ?	260
<b>Section 4. Exclusions du champ d'application du régime de faveur</b>	261
§ 1 <sup>er</sup> . Exclusion des livraisons de bâtiments d'habitation neufs après leur construction	261

---

§ 2. Exclusion des établissements d'hébergement pour personnes âgées, internats et autres complexes d'hébergements collectifs, à l'exception des immeubles accueillant des « kots » fonctionnant comme une unité d'habitation autonome	262
§ 3. Autres exclusions de principes	264
<b>Section 5. Affectation à usage mixte de l'immeuble à reconstruire</b>	265
§ 1 <sup>er</sup> . Reconstruction d'une maison d'habitation privée	265
§ 2. Reconstruction d'un immeuble d'habitation à appartements multiples	266
<b>Section 6. Délai pour l'exécution des travaux immobiliers visés par le régime de faveur</b>	266
<b>Section 7. Qualité de la personne qui peut bénéficier du régime de faveur</b>	267
§ 1 <sup>er</sup> . Qualité du maître d'ouvrage	267
§ 2. Cas particulier du lotisseur/promoteur immobilier	268
A. Taux réduit pour les travaux en amont mais taux normal pour la vente d'immeubles reconstruits en aval	268
B. Acquisition par un groupe de propriétaires indivis de parties d'un bâtiment à démolir suivie d'un contrat de démolition et de reconstruction d'un immeuble à appartements auprès d'un même promoteur immobilier	269
<b>Section 8. Déclaration à remettre au service de gestion d'un Centre PME ou GE par le maître d'ouvrage pour pouvoir bénéficier de l'application du taux réduit de 6%</b>	275
<b>Section 9. Tolérances administratives à la suite des intempéries qui ont touché la Belgique au cours des mois de juin et juillet 2021</b>	276
<b>CHAPITRE VI BÂTIMENTS DESTINÉS À L'ENSEIGNEMENT ET À L'ENCADREMENT DES ÉLÈVES</b>	281
<b>Section 1<sup>re</sup>. Opérations immobilières visées</b>	281
<b>Section 2. Bâtiments scolaires et centres d'encadrement des élèves visés</b>	283
§ 1 <sup>er</sup> . Condition nécessaire : bâtiments destinés à la dispense d'un enseignement exempté ou à l'encadrement des élèves	283
§ 2. Bâtiments et autres biens immobiliers visés	286

§ 3. Bâtiments non visés et bâtiments à usage mixte	287
§ 4. Travaux immobiliers visés	291
§ 5. Internats scolaires	294
<b>Section 3. Qualité du client qui peut bénéficier du taux de 6% versus consommateur final</b>	295
<b>Section 4. Responsabilité solidaire du client, décharge de solidarité et attestation TVA</b>	295
<b>Section 5. Règles en matière de facturation et d'exigibilité de la TVA : distinction à opérer selon que l'établissement scolaire fait partie du réseau officiel ou du réseau libre</b>	296
<b>CHAPITRE VII</b>	
<b>MESURES TEMPORAIRES : (1) DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION CONJOINTE DE BÂTIMENTS D'HABITATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE BELGE ET (2) LIVRAISON AVEC INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, DE PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES, DE CHAUFFE-EAUX SOLAIRES ET DE POMPES À CHALEUR DANS DES BÂTIMENTS D'HABITATION DONT LA PREMIÈRE OCCUPATION REMONTE À MOINS DE DIX ANS</b>	
<b>Section 1<sup>re</sup>. Démolition et reconstruction conjointe de bâtiments d'habitation sur l'ensemble du territoire belge : période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2023</b>	301
§ 1 <sup>er</sup> . Extension du régime « existant » visé à la rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20	301
§ 2. Premier cas d'application : les travaux réalisés sont destinés au logement du maître d'ouvrage « personne physique »	304
A. Les conditions de fond (de nature sociale) propres au régime temporaire	305
1. Nécessité d'être un « maître d'ouvrage-personne physique »	306
2. Première condition : la condition d'« habitation unique et propre », avec une domiciliation sans délai	306
2.1. La condition d'« habitation unique »	306
2.2. La condition de bâtiment utilisé « à titre principal comme habitation propre »	309
2.3. Une domiciliation du maître d'ouvrage « sans délai »	310
3. Deuxième condition : la condition de « superficie habitable » de maximum 200 m <sup>2</sup>	310

4.	Pendant combien de temps la condition d'habitation unique et propre ainsi que la condition de superficie habitable doivent-elles être respectées ?	312
B.	La troisième condition : délai pour l'exécution des travaux immobiliers	313
C.	Les conditions de forme : formalités à remplir par le maître d'ouvrage et le(s) prestataire(s) des travaux (quatrième et cinquième condition)	314
§ 3.	Deuxième cas d'application : les travaux réalisés sont destinés à une location de minimum 15 ans dans le cadre de la politique sociale à une ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (ou une société de logement social reconnue par l'autorité compétente en matière de politique sociale du logement)	316
§ 4.	Troisième cas d'application : les livraisons de bâtiments d'habitation reconstruits et du sol y attaché par un promoteur immobilier ou par tout assujéti « constructeur occasionnel », et constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels portant sur de tels bâtiments	318
§ 5.	Règles communes aux trois cas d'application ou à plusieurs d'entre eux	323
A.	Non-respect des conditions d'application du régime temporaire : régularisation de l'avantage fiscal	323
B.	Mesure anti-abus	325
C.	Que se passe-t-il si le maître d'ouvrage ou l'acquéreur décide de revendre le bâtiment reconstruit avec application de la TVA dans la mesure où ce dernier est encore neuf ? Cette revente peut-elle relever également du taux de 6% ?	326
D.	La vente d'un bâtiment démolé et reconstruit par un constructeur professionnel ou occasionnel peut-elle relever du taux réduit de 6% si le bâtiment avait été donné en location exemptée quelques mois avant sa livraison ?	327
E.	Après avoir acquis un bâtiment d'habitation au taux réduit de 6%, l'acquéreur-personne physique entend donner la nue-propriété de son habitation à ses enfants. Y a-t-il régularisation de l'avantage fiscal ?	327
§ 6.	Tolérances administratives à la suite des intempéries qui ont touché la Belgique au cours des mois de juin et juillet 2021	328
 <b>Section 2. Livraison avec installation de panneaux solaires photovoltaïques, de panneaux solaires thermiques, de chauffe-eaux solaires et de pompes à chaleur dans des bâtiments d'habitation dont la première occupation remonte à moins de dix ans (période temporaire du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 décembre 2023)</b>		
§ 1 <sup>er</sup> .	Raisons de la mesure temporaire	331
§ 2.	Catégories d'installation énergétique visées	332
§ 3.	Types de travaux immobiliers visés	332

---

§ 4. Conditions techniques relatives aux installations concernées	336
§ 5. Aucune condition d'ancienneté d'occupation du bâtiment d'habitation	337
§ 6. Consommateur final visé	338
§ 7. Affectation et destination du bâtiment d'habitation visé	338
§ 8. Exclusions de l'application du taux réduit dans certaines situations	338
§ 9. Situations d'abus de droit selon l'administration	339
§ 10. Mention obligatoire que doit contenir la facture pour bénéficier du taux réduit et responsabilité de l'application du taux correct de TVA	340
§ 11. Exigibilité de la taxe pour l'application du taux réduit	340
<b>INDEX DES MOTS-CLÉS</b>	<b>343</b>