



Table des matières

(avec renvoi aux pages)

Préface	5
Liste des abréviations.....	9
Sommaire	11

Introduction

TITRE 1

Notions TVA de base qui influencent le secteur immobilier

CHAPITRE 1. L'ASSUJETTISSEMENT	21
CHAPITRE 2. LES OPÉRATIONS SOUMISES À LA TVA	25

TITRE 2

Notions immobilières qui influencent la TVA

CHAPITRE 1. LA FINESSE D'ANALYSE DE LA COMMISSION DÈS L'ORIGINE	31
CHAPITRE 2. LA BELGIQUE EXPLORE À SON RYTHME LES POSSIBILITÉS QU'OFFRE LA TVA EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE	33

Partie 1

Les livraisons de biens immeubles et de droits réels grevant des biens immeubles

TITRE 1

Les livraisons de biens immeubles

CHAPITRE 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX	41
Section 1. Introduction	41
Section 2. Interactions entre la TVA et les droits d'enregistrement ...	42
Section 3. Intérêt de l'application de la TVA à l'opération	43
Section 4. Principes généraux de taxation des livraisons de biens ...	43
CHAPITRE 2. NOTION DE LIVRAISON DE BIENS	47
Section 1. Transfert du pouvoir de disposer d'un bien comme un propriétaire	47
Section 2. Notion de biens	49
Section 3. Modalités de la livraison	50
1. <i>La vente sous condition suspensive</i>	50
2. <i>La vente sous condition résolutoire</i>	51
Section 4. Caractère onéreux de la livraison	51
Section 5. Localisation de la livraison en Belgique	52
CHAPITRE 3. BÂTIMENT NEUF AU SENS DE LA TVA	53
Section 1. Bien immeuble par nature	53
1. <i>Réglementation européenne</i>	53
2. <i>Jurisprudence de la Cour de justice</i>	54
3. <i>Biens meubles considérés comme des biens immeubles</i>	55
Section 2. Bâtiment	56
Section 3. Terrain attenant	57
1. <i>Droit européen</i>	57
2. <i>Droit interne</i>	57
3. <i>Taux applicable</i>	59
4. <i>Terrains simplement aménagés</i>	59
Section 4. Bâtiment neuf	60
1. <i>Exonération de principe</i>	60
1.1. DROIT EUROPÉEN	60

1.2. <i>RATIO LEGIS</i> DE L'EXONÉRATION DE PRINCIPE	60
2. <i>Quand un bâtiment est-il neuf pour l'application de la TVA ?</i>	62
2.1. CRITÈRE DE LA PREMIÈRE OCCUPATION.....	62
2.2. FACULTÉ OFFERTE AUX ÉTATS MEMBRES D'APPLIQUER D'AUTRES CRITÈRES.....	62
2.2.1. Droit européen.....	62
2.2.2. Droit interne	62
2.2.2.1. Usage de la faculté offerte par la directive.....	62
2.2.2.2. Point de départ du délai.....	63
2.2.2.3. Fin du délai.....	64
2.3. BÂTIMENTS ANCIENS TRANSFORMÉS.....	64
2.3.1. Droit européen.....	64
2.3.2. Droit interne	66
2.3.3. Critères administratifs belges.....	66
2.3.4. Jurisprudence de la Cour de cassation – Question préjudicielle	68
3. <i>Vente d'un bâtiment ancien combinée avec la rénovation ou la démolition – Reconstruction de ce bâtiment</i>	71
4. <i>Bâtiments neufs inclus dans une universalité de biens ou une branche d'activité</i>	73
4.1. GÉNÉRALITÉS – RÉGIME DE LA NON-LIVRAISON.....	73
4.2. BÂTIMENTS INCLUS DANS UNE UNIVERSALITÉ DE BIENS OU UNE BRANCHE D'ACTIVITÉ – RÉVISION ÉVENTUELLE DE LA TVA.....	74
4.2.1. Cession de tous les droits sur le bâtiment – Absence de révision	74
4.2.2. Modification de l'affectation – Révision.....	74
4.2.3. Position administrative ancienne concernant l'option.....	75
CHAPITRE 4. AUTEUR DE L'OPÉRATION	77
Section 1. Distinctions	77
Section 2. Le constructeur professionnel ou promoteur immobilier	78
1. <i>Principe</i>	78
2. <i>Acquisition du statut</i>	78
3. <i>Application de la TVA de plein droit</i>	79
4. <i>Unité TVA</i>	79
5. <i>Présomption non irréfragable de l'article 64, § 1^{er}, du Code TVA</i>	80
Section 3. Constructeur occasionnel	80
1. <i>Droit européen</i>	80

2. <i>Personnes visées</i>	81
3. <i>Option</i>	81
3.1. PRINCIPES.....	81
3.2. OPTION À L'ÉGARD DE L'ÉTAT.....	81
3.3. OPTION À L'ÉGARD DU COCONTRACTANT.....	83
CHAPITRE 5. PAIEMENT DE LA TVA	85
Section 1. Base d'imposition	85
1. <i>Principe</i>	85
2. <i>Base minimale d'imposition</i>	86
3. <i>Procédure d'expertise</i>	87
4. <i>Cession du fonds autre que le sol y attenant</i>	87
5. <i>Vente avec transfert différé de la propriété</i>	87
6. <i>Prélèvements</i>	89
Section 2. Exigibilité de la TVA – Déclarations	89
1. <i>Constructeurs professionnels</i>	89
1.1. EXIGIBILITÉ.....	89
1.2. DÉCLARATION ET PAIEMENT.....	90
1.3. FACTURATION.....	90
2. <i>Constructeurs occasionnels</i>	90
2.1. DÉPÔT D'UNE DÉCLARATION PARTICULIÈRE.....	90
2.2. PAIEMENT DE LA TVA.....	91
2.3. FACTURATION.....	91
Section 3. Taux de TVA	91
1. <i>Généralités</i>	91
2. <i>Taux de 6 %</i>	92
2.1. LIVRAISONS DE BÂTIMENTS APRÈS DÉMOLITION-RECONSTRUCTION.....	92
2.2. LIVRAISONS DE LOGEMENTS DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE L'AIDE SOCIALE.....	92
2.3. LIVRAISON DE BÂTIMENTS DESTINÉS À L'ENSEIGNEMENT ET À L'ENCADREMENT DES ÉLÈVES.....	92
3. <i>Taux de 12 % : livraisons de logements dans le cadre de la politique sociale</i>	93
CHAPITRE 6. DROIT À DÉDUCTION	95
Section 1. Généralités	95
Section 2. Conditions de fond	96

Section 3. Conditions de forme	96
Section 4. Droit à déduction partiel	97
1. <i>Généralités</i>	97
2. <i>Prorata général de déduction</i>	97
3. <i>Affectation réelle</i>	98
3.1. PRINCIPE.....	98
3.2. BÂTIMENTS DONNÉS EN LOCATION AVEC TVA SUR OPTION.....	99
3.3. FIXATION DE PRORATA SPÉCIAUX.....	99
Section 5. Constructeur professionnel	99
Section 6. Constructeur occasionnel	100
CHAPITRE 7. RÉVISION ET PRÉLÈVEMENT	103
Section 1. Révision	103
1. <i>Principe – Mécanisme de correction</i>	103
2. <i>Révision pour la taxe grevant les biens d'investissement</i>	103
3. <i>Périodes de révision</i>	104
Section 2. Prélèvement	106
1. <i>Principe – Mécanisme de correction</i>	106
2. <i>Base imposable</i>	106
3. <i>Types de prélèvements</i>	107
3.1. TRANSMISSION À TITRE GRATUIT.....	108
3.2. UTILISATION D'UN BIEN DE STOCK COMME BIEN D'INVESTISSEMENT.....	109
3.2.1. <i>Affectation à une activité taxée</i>	109
3.2.2. <i>Affectation à une activité exonérée</i>	110
3.3. PRÉLÈVEMENT DU CONSTRUCTEUR PROFESSIONNEL EN CAS D'ABSENCE DE CESSIION DU BÂTIMENT DANS LE DÉLAI DURANT LEQUEL IL EST « NEUF ».....	111
CHAPITRE 8. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE	113
Section 1. Généralités	113
Section 2. Législation belge et position administrative	113
1. <i>Circulaire du 29 juillet 1975</i>	113
2. <i>Loi-programme du 2 août 2002 et circulaire du 6 décembre 2002</i>	114
3. <i>Décision administrative du 15 mars 2006</i>	115
4. <i>Décision administrative du 23 décembre 2013</i>	115
Section 3. Jurisprudence belge – L'arrêt de la Cour de cassation Les Grands Prés du 26 février 2010	117

Section 4. Jurisprudence de la Cour de justice	118
1. <i>Introduction</i>	118
2. <i>Arrêt Sveda du 22 octobre 2015</i>	119
3. <i>Arrêt Lajvér du 2 juin 2016</i>	119
4. <i>Arrêt Iberdrola Immobiliara du 14 septembre 2017</i>	121
5. <i>Arrêt Mitteldeutsche Hartstein-Industrie AG du 16 septembre 2020</i> ..	122
6. <i>Arrêt Vos Aannemingen du 1^{er} octobre 2020</i>	123
CHAPITRE 9. DROITS D'ENREGISTREMENT	125

TITRE 2

Les constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels autres que le droit de propriété

CHAPITRE 1. PRINCIPE	129
Section 1. Assimilation de certains droits réels à des biens corporels	129
Section 2. Conséquence de cette assimilation	129
Section 3. Droits réels d'usage visés	130
Section 4. Pouvoir d'utilisation sur un bien immeuble	132
Section 5. Similitudes avec le régime applicable en TVA à la livraison de bâtiments	132
CHAPITRE 2. BASE IMPOSABLE	135
Section 1. Détermination de la base imposable	135
1. <i>Prix au comptant</i>	135
2. <i>Redevances périodiques</i>	135
2.1. PAIEMENT UPFRONT ET DISTINCTION À OPÉRER	135
2.2. DURÉE DÉTERMINÉE	136
2.3. DURÉE INDÉTERMINÉE (P. EX., DANS LE CAS D'UN USUFRUIT)	136
2.4. PRÉFINANCEMENT DE LA TVA	136
2.5. ABSENCE DE BASE MINIMALE D'IMPOSITION	136
CHAPITRE 3. DROIT À DÉDUCTION	139
CHAPITRE 4. CESSIION DES DROITS RÉSIDUELS DE PROPRIÉTÉ	141
CHAPITRE 5. DROITS D'ENREGISTREMENT	143

Partie 2

Biens immeubles et services

TITRE 1

Services fournis ou destinés à un bien immeuble

CHAPITRE 1. DISTINCTION ENTRE SERVICES SE « RATTACHANT À UN BIEN IMMEUBLE » ET AUTRES SERVICES RELATIFS À UN BIEN IMMEUBLE	153
Section 1. Introduction	153
Section 2. Services se rattachant à un bien immeuble	154
1. <i>Travaux immobiliers</i>	155
1.1. LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE.....	155
1.2. LA CONSTRUCTION DE STRUCTURES PERMANENTES	155
1.3. TRAVAUX SUR DES TERRAINS	156
1.4. L'INSTALLATION DE MACHINES OU DE MATÉRIEL ET DE TOUT BIEN MEUBLE QUI DEVIENT IMMEUBLE PAR NATURE.....	156
1.5. L'ENTRETIEN D'IMMEUBLES, DE STRUCTURES PERMANENTES ET DE MACHINES OU MATÉRIEL.....	158
1.6. LA MISE À DISPOSITION DE MATÉRIEL ET DE PERSONNEL DANS LE CADRE DE TRAVAUX IMMOBILIERS.....	159
2. <i>Prestations des architectes</i>	160
3. <i>Expertises sur des biens immeubles</i>	161
4. <i>La gestion des biens immeubles</i>	162
5. <i>Les services des intermédiaires</i>	162
6. <i>Les services juridiques concernant la modification du statut juridique du bien</i>	163
7. <i>Les services de surveillance ou de sécurité</i>	163
Section 3. Services n'ayant pas un lien suffisamment direct avec un bien immeuble	164
1. <i>La gestion des portefeuilles d'investissements immobiliers</i>	165
2. <i>Les services de publicité</i>	165
CHAPITRE 2. LOCALISATION	167
Section 1. Prestations de services se rattachant à un bien immeuble	167

Section 2. Les services destinés ou fournis à un bien immeuble sans lien suffisamment direct avec l'immeuble.....	168
CHAPITRE 3. REDEVABLE.....	171
Section 1. Règle générale.....	171
Section 2. Report de perception local général.....	173
Section 3. Report de perception local spécifique aux travaux immobiliers.....	174
Section 4. Report de perception général pour prestations intracommunautaires.....	179
Section 5. Tableau récapitulatif.....	180

TITRE 2

Services prestés au moyen d'un bien immeuble Mises à disposition d'un bien immeuble

CHAPITRE 1. CADRE LÉGAL EUROPÉEN.....	185
Section 1. Localisation.....	186
Section 2. <i>Ratio legis</i> de l'exonération de principe, de la taxation obligatoire de certaines opérations et de l'option pour taxation des mises à disposition de biens immeubles.....	186
Section 3. Locations immobilières exemptées par principe, taxées par option.....	188
1. Définition de la location immobilière.....	189
1.1. UNE NOTION AUTONOME DU DROIT DE L'UNION.....	189
1.2. DÉFINITION COMMUNAUTAIRE DE LA LOCATION DE BIEN IMMEUBLE.....	190
1.2.1. Critère de la durée.....	190
1.2.2. Critère de la passivité.....	191
1.2.3. La durée comme indice de passivité, la contrepartie et l'objet de la convention – L'arrêt <i>Temco</i> de la Cour de justice.....	194
1.2.4. Opérations ne pouvant être qualifiées de locations de biens immeubles selon la Cour de justice – Mises à disposition actives.....	196
2. Limites à la mise en œuvre de l'option pour taxation par les États membres.....	197
Section 4. Opérations obligatoirement taxées par la directive.....	198
Section 5. Possibilité pour les États membres de prévoir la taxation obligatoire d'autres opérations.....	199
Section 6. Schéma récapitulatif des dispositions de la directive.....	200

CHAPITRE 2. LES MISES À DISPOSITION DE BIENS IMMEUBLES EN DROIT BELGE	201
Section 1. Aperçu de la législation TVA belge	201
Section 2. Exemption de principe des locations de biens immeubles – Les mises à disposition passives	204
1. <i>Définition retenue par l'administration de la TVA belge</i>	204
2. <i>Mises à disposition passives et charges locatives</i>	205
2.1. POSITION DE LA COUR DE JUSTICE	206
2.2. POSITION DE L'ADMINISTRATION FISCALE BELGE	207
2.2.1. Principe	207
2.2.2. Tolérance	208
3. <i>Cession de bail</i>	208
Section 3. La (con)cession du droit d'exercer une activité professionnelle n'est pas une location exemptée	209
1. <i>Cas concrets envisagés par l'administration</i>	209
2. <i>Critères de distinction par rapport à la location immobilière</i>	211
3. <i>Applications jurisprudentielles et décisions du SDA : le critère déterminant de l'ingérence dans les activités de l'exploitant</i>	212
4. <i>Localisation</i>	214
Section 4. Mises à disposition tantôt passives, tantôt actives selon les circonstances	215
1. <i>Mises à disposition de salles accompagnées d'autres services</i>	215
1.1. LA MISE À DISPOSITION DE LA SALLE EST PASSIVE	215
1.2. LA MISE À DISPOSITION DE LA SALLE EST ACTIVE	216
1.2.1. Salle de séminaires ou de conférences	217
1.2.2. Salle de spectacle	217
1.2.3. Salle de consommation dans les hôtels ou restaurants	217
2. <i>Mise à disposition d'emplacements pour supports publicitaires</i>	218
3. <i>Mise à disposition d'emplacements dans le cadre de foires ou expositions</i>	219
3.1. MISE À DISPOSITION D'UN EMPLACEMENT AVEC SERVICES ÉTROITEMENT LIÉS	219
3.2. MISE À DISPOSITION D'UN EMPLACEMENT ET SUPPORT MATÉRIEL, LOGISTIQUE ET/OU MARKETING	219
4. <i>Mise à disposition d'une salle d'exposition d'œuvres d'art</i>	221
4.1. L'EXPLOITANT DE LA SALLE D'EXPOSITION INTERVIENT DANS LA VENTE DES ŒUVRES	221

4.2. L'EXPLOITANT DE LA SALLE D'EXPOSITION N'INTERVIENT PAS DANS LA VENTE DES ŒUVRES.....	221
5. <i>Prestation de services logistiques</i>	222
5.1. MISE À DISPOSITION D'UN ENTREPÔT ACCORDANT UN DROIT D'UTILISATION EXCLUSIF	222
5.2. MISE À DISPOSITION D'UN ENTREPÔT N'ACCORDANT PAS UN DROIT D'UTILISATION EXCLUSIF	223
5.3. PRESTATIONS DE SERVICES LOGISTIQUES.....	224
Section 5. Les mises à disposition actives consacrées par l'administration	224
1. <i>Les centres d'affaires</i>	225
1.1. CONDITIONS RELATIVES AU CONTRAT.....	225
1.2. SERVICES MINIMAUX REQUIS.....	225
1.3. FACULTÉ DE PRESTER D'AUTRES SERVICES	227
1.4. RÉGIME TVA SI LES CONDITIONS NE SONT PAS RESPECTÉES	228
2. <i>Les centres commerciaux</i>	229
2.1. NOTION DE « CENTRE COMMERCIAL »	229
2.2. PLURALITÉ DE PRESTATIONS FOURNIES PAR L'EXPLOITANT.....	230
2.2.1. La mise à disposition des unités commerciales	230
2.2.1.1. Espaces privatifs clairement délimités et espaces privatifs clos.....	230
2.2.1.2. Espaces privatifs à délimitation approximative dans les espaces communs	231
2.2.1.3. « Mise à disposition » en vertu d'un droit réel	231
2.2.2. Services accessoires à la mise à disposition des unités commerciales.....	231
2.2.3. Mise à disposition des espaces communs et gestion immobilière et commerciale du centre.....	232
2.3. DÉDUCTION TVA DANS LE CHEF DE L'EXPLOITANT	232
2.3.1. Déduction de la TVA grevant les frais relatifs à l'acquisition, la construction ou la transformation du centre.....	233
2.3.2. Déduction de la TVA grevant les frais relatifs à la gestion et l'exploitation du centre.....	234
Section 6. Mises à disposition obligatoirement soumises à la TVA..	234
1. <i>La mise à disposition d'emplacements pour véhicules</i>	235
1.1. CHAMP D'APPLICATION.....	236
1.1.1. Notion de « véhicule »	236
1.1.2. Notion « d'emplacement ».....	236
1.1.3. Objet et nature du contrat.....	236

1.2. EXCEPTION À LA TAXATION : MISE À DISPOSITION ACCESSOIRE À UNE LOCATION EXEMPTÉE.....	237
1.3. SITUATIONS PARTICULIÈRES.....	238
1.3.1. Mise à disposition d'un parking à un exploitant.....	238
1.3.2. Exploitation ou concession de l'exploitation de parkings par les autorités publiques.....	238
1.3.2.1. Parking sur la voie publique.....	238
1.3.2.2. Parking n'étant pas situé sur la voie publique.....	239
1.4. DROITS D'ENREGISTREMENT.....	239
2. <i>La mise à disposition d'emplacements pour l'entreposage de biens</i>	239
2.1. OBJET DU CONTRAT : DROIT D'UTILISATION EXCLUSIF	240
2.2. DÉFINITION DE LA NOTION « D'ENTREPÔT »	240
2.2.1. Définition d'entrepôt applicable jusqu'au 1 ^{er} janvier 2019.....	240
2.2.2. Définition d'entrepôt applicable depuis le 1 ^{er} janvier 2019 – L'entrepôt « aux normes ».....	241
2.3. CHAMP D'APPLICATION <i>RATIONE PERSONAE</i> DE LA TAXATION OBLIGATOIRE.....	242
2.3.1. Mises à disposition à des preneurs non assujettis.....	242
2.3.2. Mises à disposition à des preneurs assujettis.....	243
2.3.3. Synthèse : régime de taxation des entrepôts en fonction des circonstances.....	244
2.3.3.1. Entrepôt « aux normes »	244
2.3.3.2. Entrepôt « hors normes ».....	244
2.3.4. Particularités.....	244
2.3.4.1. Mise à disposition d'un entrepôt étroitement liée à la location d'un bien immobilier destiné à un autre usage.....	244
2.3.4.2. Prestation d'entreposage relative à une importation ou exportation de biens.....	245
2.4. DROITS D'ENREGISTREMENT.....	246
3. <i>La fourniture de logements meublés pour une durée inférieure à trois mois</i>	246
3.1. RÉGIME ANTÉRIEUR AU 1 ^{ER} JUILLET 2022 ET ÉLÉMENT DÉCLENCHÉUR D'UNE RÉFORME.....	246
3.2. RÉGIME APPLICABLE DEPUIS LE 1 ^{ER} JUILLET 2022.....	248
3.2.1. Le critère quantitatif.....	249
3.2.1.1. Pertinence du critère.....	249
3.2.1.2. Mode de calcul	249
3.2.2. Hôtels et motels.....	250
3.2.3. Établissements ayant une fonction similaire	251

3.2.3.1. Accueil habituel d'hôtes pour une durée inférieure à trois mois.....	252
3.2.3.2. Services connexes	255
3.3. DROITS D'ENREGISTREMENT.....	257
4. <i>La mise à disposition d'emplacements pour le camping</i>	257
4.1. MISE À DISPOSITION D'UN TERRAIN DE CAMPING À UN EXPLOITANT.....	257
4.2. NON-ASSUJETTISSEMENT	258
4.3. DROITS D'ENREGISTREMENT.....	258
5. <i>La mise à disposition de biens immeubles par nature dans le cadre de l'exploitation des ports, des voies navigables et des aéroports</i>	258
6. <i>La mise à disposition d'outillages et de machines fixés à demeure</i>	260
7. <i>La mise à disposition de biens immeubles à des fins autres que de logement pour une durée inférieure à six mois</i>	262
7.1. MISE À DISPOSITION POUR UNE PÉRIODE NE DÉPASSANT PAS SIX MOIS...	263
7.2. MISES À DISPOSITION EXCLUES DE LA TAXATION OBLIGATOIRE	264
7.2.1. Exclusion en fonction de l'affectation du bien immeuble uniquement.....	264
7.2.1.1. Affectation à des fins de logement.....	264
7.2.1.2. Affectation à la réalisation d'opérations exemptées par le paragraphe 2 de l'article 44 du Code TVA	264
7.2.2. Exclusion en fonction notamment de la qualité du preneur.....	265
7.2.2.1. Mise à disposition à une personne physique	265
7.2.2.2. Mise à disposition à des organismes sans but de lucre.....	265
7.3. INTERACTION DE CE RÉGIME DE TAXATION OBLIGATOIRE AVEC LE RÉGIME OPTIONNEL ET EXEMPLES D'OPÉRATIONS VISÉES PAR LA TAXATION OBLIGATOIRE	266
7.4. OBLIGATION DU LOUEUR D'UN BIEN IMMEUBLE POUR UNE COURTE DURÉE.....	266
7.5. DROITS D'ENREGISTREMENT.....	267
8. <i>La location-financement de bâtiments</i>	267
8.1. INTÉRÊT ET AVENIR DU RÉGIME.....	267
8.2. CONDITIONS D'APPLICATION DE LA TVA.....	268
8.2.1. Conditions relatives au bien	268
8.2.1.1. Le bien donné en leasing doit être un bâtiment construit ou acquis avec application de la TVA.....	268

8.2.1.2. Le bâtiment doit être acquis ou construit suivant les indications détaillées du preneur.....	269
8.2.1.3. Le bâtiment est destiné à être utilisé dans le cadre de l'activité d'assujetti du preneur.....	270
8.2.2. Conditions relatives au contrat.....	270
8.2.2.1. Un contrat non translatif de propriété.....	270
8.2.2.2. Un contrat non résiliable.....	271
8.2.2.3. Faculté pour le preneur d'acquérir à l'expiration du contrat les droits réels du donneur.....	271
8.2.2.4. Reconstitution du capital investi.....	272
8.2.3. Conditions relatives aux parties.....	274
8.3. IMPACT DU NON-RESPECT DES CONDITIONS.....	275
8.4. DROITS D'ENREGISTREMENT.....	275
9. <i>La location de coffres-forts</i>	275
Section 7. La location immobilière professionnelle taxable sur option	276
1. <i>Conditions d'application du régime</i>	277
1.1. MISES À DISPOSITION VISÉES.....	277
1.2. CONDITIONS RELATIVES À L'IMMEUBLE.....	278
1.2.1. Nature : bâtiment ou fraction de bâtiment et sort du « sol attenant ».....	278
1.2.2. Ancienneté : bâtiment dont la TVA grevant les opérations qui concourent spécifiquement à leur construction est devenue exigible au plus tôt le 1 ^{er} octobre 2018.....	280
1.2.2.1. TVA grevant les opérations qui concourent spécifiquement à la construction du bâtiment et facturée au maître d'ouvrage.....	281
1.2.2.2. TVA devenue exigible au plus tôt le 1 ^{er} octobre 2018.....	284
1.2.2.3. Application pratique.....	285
1.2.2.4. Impact et problèmes d'application de cette condition temporelle.....	286
1.3. CONDITION RELATIVE AU PRENEUR.....	287
1.4. CONDITION DE FORME ET VALIDITÉ DE L'OPTION.....	288
2. <i>Base d'imposition des loyers</i>	289
3. <i>Spécificités en matière de déduction et révision de la TVA</i>	290
3.1. DÉDUCTION.....	290
3.1.1. Déduction et restitution de la TVA « historique » sur le projet immobilier.....	290
3.1.2. Méthode de déduction.....	291

3.2. RÉVISION DE TVA	292
3.2.1. Situations donnant lieu à révision et exceptions	292
3.2.1.1. Changement de régime et d'utilisation	292
3.2.1.2. Franchises de loyer	294
3.2.1.3. Cession du bâtiment	294
3.2.2. Point de départ et délai de révision	296
3.2.3. Interaction entre les délais de révision de 15 et 25 ans.....	296
3.2.4. Application pratique	297
4. Droits d'enregistrement.....	297

Partie 3

Les taux de TVA applicables aux opérations immobilières

TITRE 1

Introduction

CHAPITRE 1. CADRE LÉGISLATIF.....	303
Section 1. Droit européen	303
Section 2. Droit belge.....	304
CHAPITRE 2. OPÉRATIONS COMPLEXES.....	305

TITRE 2

Les taux réduits applicables aux opérations relatives aux logements privés

CHAPITRE 1. TRAVAUX IMMOBILIERS.....	309
Section 1. Travaux de rénovation et transformation d'un bâtiment d'habitation.....	309
1. Nature et objet des travaux.....	310
1.1. OPÉRATIONS VISÉES	310
1.1.1. Les travaux de transformation, d'achèvement, d'aménagement, de réparation et d'entretien, à l'exclusion du nettoyage, de tout ou partie d'un immeuble par nature (rubrique XXXI, § 3, 1 ^o)	311

1.1.2. Toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meuble et son placement dans un immeuble de manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par nature (rubrique XXXI, § 3, 2°).....	311
1.1.3. Les opérations dites « assimilées à des travaux immobiliers » (rubrique XXXI, § 3, 3°).....	312
1.1.3.1. Chauffage central (rubrique XXXI, § 3, 3°, a)).....	313
1.1.3.2. Climatisation (rubrique XXXI, § 3, 3°, a)).....	318
1.1.3.3. Installation sanitaire (rubrique XXXI, § 3, 3°, b))..	319
1.1.3.4. Installation électrique (rubrique XXXI, § 3, 3°, c))	321
1.1.3.5. Installation de sonnerie électrique, de détection d'incendie et de protection contre le vol, de téléphonie intérieure (rubrique XXXI, § 3, 3°, d)).	322
1.1.3.6. Armoires, éviers et hottes équipant une cuisine ou une salle de bains (rubrique XXXI, § 3, 3°, e))..	325
1.1.3.7. Volets, persiennes et stores placés à l'extérieur du bâtiment (rubrique XXXI, § 3, 3°, f)).....	328
1.1.3.8. Revêtements de mur ou de sol (rubrique XXXI, § 3, 4°).....	329
1.1.3.9. Fixation, placement, réparation et entretien (rubrique XXXI, § 3, 5°).....	329
1.1.3.10. La mise à disposition de personnel (rubrique XXXI, § 3, 6°).....	330
1.2. OPÉRATIONS EXCLUES.....	330
1.2.1. Travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ne sont pas affectés au logement proprement dit, tels que les travaux de culture ou jardinage et les travaux de clôture.....	330
1.2.2. Travaux et autres opérations de nature immobilière, qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires.....	333
1.2.3. Autres exclusions.....	334
1.2.4. Cas particuliers.....	335
1.2.4.1. Ouverture d'une porte par un serrurier.....	335
1.2.4.2. Lève-personnes fixés au plafond.....	336
1.3. ÉTENDUE DES TRAVAUX.....	336
1.3.1. Les nouvelles structures portantes dans le cadre d'un projet de rénovation et transformation.....	337
1.3.2. L'agrandissement dans le cadre d'un projet de rénovation et transformation.....	341
1.3.2.1. Première condition : il doit exister une dépendance fonctionnelle entre le bâtiment existant et son extension.....	341

1.3.2.2. Deuxième condition : la partie ancienne, conservée dans le cadre des travaux, doit rester « significative » par rapport à la partie nouvelle....	343
2. <i>Affectation du bâtiment</i>	344
2.1. AFFECTATION DU BÂTIMENT AVANT LES TRAVAUX.....	344
2.2. APRÈS TRAVAUX : AFFECTATION DURABLE AU « LOGEMENT PRIVÉ ».....	344
2.3. AFFECTATION MIXTE.....	345
2.4. AFFECTATIONS PARTICULIÈRES.....	346
3. <i>Délai</i>	347
3.1. PREMIÈRE OCCUPATION.....	348
3.2. PREMIÈRES FACTURES RELATIVES AUX OPÉRATIONS.....	349
4. <i>Bénéficiaires</i>	349
4.1. CONSOMMATEUR FINAL.....	349
4.2. PERSONNES DE DROIT PUBLIC OU DE DROIT PRIVÉ QUI GÈRENT DES ÉTABLISSEMENTS À CARACTÈRE SOCIAL.....	351
5. <i>Formalités</i>	354
Section 2. Panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur : régime temporaire	356
Section 3. Démolition et reconstruction d'un bâtiment d'habitation	361
1. <i>Régime permanent de la rubrique XXXVII de l'annexe A à l'arrêté royal TVA n° 20</i>	362
1.1. NATURE ET OBJET DES TRAVAUX.....	362
1.1.1. Régime ordinaire.....	362
1.1.2. Tolérances administratives spécifiquement applicables aux habitations qui ont subi des dégâts considérables lors des inondations exceptionnelles des mois de juin et de juillet 2021.....	364
1.1.2.1. Extension de la tolérance existante.....	364
1.1.2.2. Nouvelles tolérances administratives.....	364
1.2. LIMITATIONS TERRITORIALE, TEMPORELLE ET CAUSALE.....	365
1.3. LOCALISATION ET AFFECTATION DU BÂTIMENT.....	366
1.4. DÉLAI.....	368
1.5. BÉNÉFICIAIRE DU TAUX RÉDUIT.....	369
1.6. FORMALITÉS.....	369
2. <i>Régime temporaire de l'article 1^{er}quater de l'arrêté royal TVA n° 20</i>	370
2.1. REMARQUES PRÉALABLES.....	370
2.2. NATURE ET OBJET DES TRAVAUX : RENVOI.....	371

2.3. BÉNÉFICIAIRE DU TAUX RÉDUIT.....	371
2.4. LOCALISATION DU BÂTIMENT.....	371
2.5. AFFECTATION ET SUPERFICIE DU BÂTIMENT.....	371
2.5.1. Bâtiment destiné à être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre du maître d'ouvrage.....	372
2.5.1.1. Habitation propre.....	372
2.5.1.2. Habitation unique.....	373
2.5.1.3. Superficie habitable.....	374
2.5.1.4. Délai pendant lequel le bâtiment doit répondre aux conditions de superficie et d'affectation – Sanctions en cas de non-respect.....	375
2.5.2. Bâtiment d'habitation destiné à une location dans le cadre de la politique sociale.....	376
2.5.3. Délai.....	377
2.6. FORMALITÉS.....	379

CHAPITRE 2. LIVRAISONS ET CONSTITUTIONS, CESSIONS OU RÉTROCESSIONS DE DROITS RÉELS SUR DES BÂTIMENTS NEUFS.....

Section 1. Opérations juridiques visées.....	381
Section 2. Qualité du cédant.....	382
Section 3. Affectation et superficie du bâtiment.....	384
1. <i>Bâtiment destiné à être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre de l'acquéreur.....</i>	384
1.1. HABITATION PROPRE.....	385
1.2. HABITATION UNIQUE.....	385
1.3. SUPERFICIE HABITABLE.....	386
1.4. DÉLAI PENDANT LEQUEL LE BÂTIMENT DOIT RÉPONDRE AUX CONDITIONS DE SUPERFICIE ET D'AFFECTATION – SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT.....	387
2. <i>Bâtiment d'habitation destiné à une location dans le cadre de la politique sociale.....</i>	387
Section 4. Délai.....	389
Section 5. Formalités.....	389

TITRE 3

Les taux réduits applicables aux opérations relatives aux hébergements de personnes handicapées

CHAPITRE 1. LOGEMENTS PRIVÉS POUR PERSONNES HANDICAPÉES	395
Section 1. Nature des opérations bénéficiant du taux de 6 %	395
1. <i>Travaux immobiliers</i>	395
2. <i>Livraisons et constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels</i>	396
3. <i>Leasing, location-financement et location immobilière soumise à la TVA sur option</i>	396
Section 2. Bénéficiaires	397
Section 3. Caractéristiques et affectation des bâtiments visés	397
Section 4. Formalités	398
CHAPITRE 2. ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES HANDICAPÉES ...	401
Section 1. Nature des opérations bénéficiant du taux de 6 %	401
Section 2. Bénéficiaires	401
Section 3. Caractéristiques et affectation des bâtiments visés	402
1. <i>L'hébergement durable de jour et de nuit</i>	402
2. <i>Établissement agréé et subsidié</i>	404
Section 4. Formalités	404

TITRE 4

Les taux réduits applicables aux opérations relatives aux logements dans le cadre de la politique sociale

CHAPITRE 1. LE LOGEMENT DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE – NOTION	411
CHAPITRE 2. CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX DE TVA RÉDUIT À 6 %	413
Section 1. Nature des opérations visées	413
1. <i>Livraisons et constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels</i>	413
2. <i>Travaux immobiliers</i>	413

3. <i>Leasing, location-financement et location immobilière soumise à la TVA sur option</i>	414
Section 2. Bénéficiaires	415
1. <i>Livraisons et constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels</i>	415
2. <i>Travaux immobiliers, leasing, location-financement et location immobilière soumise à la TVA sur option</i>	415
CHAPITRE 3. CONDITIONS D'APPLICATION DU TAUX DE TVA RÉDUIT À 12 %	417
Section 1. Initiative publique (tableau B, rubrique X)	418
1. <i>Nature des opérations visées</i>	418
2. <i>Bénéficiaires</i>	419
2.1. LIVRAISONS ET CONSTITUTIONS, CESSIONS OU RÉTROCESSIONS DE DROITS RÉELS.....	419
2.2. TRAVAUX IMMOBILIERS, LEASING, LOCATION-FINANCEMENT ET LOCATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À LA TVA SUR OPTION.....	420
Section 2. Initiative privée	421
1. <i>Livraisons et constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels</i>	421
1.1. LOGEMENTS PRIVÉS DONNÉS EN LOCATION AUX ACTEURS SOCIAUX.....	421
1.2. COMPLEXES D'HABITATION DONNÉS EN LOCATION.....	422
1.3. LOCATION PRINCIPALE ET SOUS-LOCATION OU LOCATION DIRECTE AU TRAVERS D'UN MANDAT DE GESTION.....	423
1.4. EXCLUSIONS.....	423
1.5. FORMALITÉS.....	423
1.6. DÉLAI.....	424
2. <i>Travaux immobiliers, leasing, location-financement et location immobilière soumise à la TVA sur option</i>	426
2.1. LOGEMENTS PRIVÉS ET COMPLEXES D'HABITATION DONNÉS EN LOCATION OU EN GESTION À DES ACTEURS SOCIAUX.....	427
2.2. FORMALITÉS.....	427
2.3. DÉLAI.....	429

TITRE 5

Les taux réduits applicables aux opérations relatives aux bâtiments destinés à l'enseignement et à l'encadrement des élèves

CHAPITRE 1. BÂTIMENTS VISÉS.....	437
Section 1. Bâtiments scolaires.....	437
1. <i>Le bâtiment</i>	438
2. <i>Principalement affecté à l'enseignement exempté</i>	439
Section 2. Centres d'encadrement des élèves.....	442
CHAPITRE 2. OPÉRATIONS VISÉES.....	443
Section 1. Livraisons et constitutions, cessions, retrocessions de droits réels.....	443
Section 2. Location-financement, leasing immobilier et location avec option.....	443
Section 3. Travaux immobiliers.....	443
CHAPITRE 3. BÉNÉFICIAIRES.....	445
CHAPITRE 4. FORMALITÉS.....	447

Partie 4

Questions particulières

CHAPITRE 1. AFFECTATION, UTILISATION, PRÉLÈVEMENTS ET RÉVISIONS.....	453
Section 1. L'affectation et l'utilisation – De quel patrimoine parle-t-on ?.....	453
Section 2. Prélèvements ou révisions – Logique et hiérarchie.....	456
CHAPITRE 2. L'IMMOBILIER DANS LE CADRE D'UNE UNITÉ TVA.....	459
Section 1. Une fiction « magique » : elle peut faire disparaître certains coûts TVA.....	459
Section 2. La fin de l'assujettissement des membres et la naissance de l'unité – Des compensations inédites dans la correction de la TVA initialement déduite.....	462

Section 3. Prélèvements intra-unité : une base taxable qui correspond à la facturation	464
CHAPITRE 3. LA GESTION DE FONDS IMMOBILIERS ET LA TVA	467
Section 1. Une exonération TVA visant à encourager l'épargne collective	467
Section 2. Le concept de gestion de fonds communs de placement	468
Section 3. Les fonds communs de placement immobiliers	470
Section 4. Le contenant oui, le contenu non !	471
Bibliographie	473
Index alphabétique.....	475