



INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS

Le propriétaire foncier A constitue un droit réel (par exemple, un droit de superficie ou une emphytéose) en faveur de B (promoteur immobilier) sur une parcelle bâtie. En vertu de ce droit réel, B a le droit de démolir le bâtiment situé sur la parcelle et de construire un bâtiment d'habitation. B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens du régime de l'article 1^{er}quater de l'arrêté royal n° 20 ?

Oui. B a le droit, sur la base du droit réel constitué en sa faveur, de démolir le bâtiment et de construire une habitation. B peut effectuer le travail lui-même (avec son propre personnel) ou le confier à un ou plusieurs sous-traitants.

Lorsque B, en tant que promoteur immobilier, destine l'habitation à la vente, il ne pourra pas bénéficier lui-même du taux réduit de la TVA (par ailleurs les sous-traitants factureront avec report de perception). Seule la vente de l'habitation peut être soumise au taux réduit de la TVA, pour autant que toutes les conditions de fond et de forme soient remplies.

Toutefois, le promoteur immobilier peut bénéficier du taux réduit dans la mesure où il destine l'habitation à la location dans le cadre de la politique sociale (article 1^{er}quater, § 2, de l'arrêté royal n° 20).

Il importe peu, en soi, que le droit réel soit constitué tacitement. Les parties peuvent prouver l'existence du droit réel par tout moyen de preuve. Idéalement, son existence devrait être confirmée par une convention ou un acte.

Pour l'application du régime, peu importe que le droit réel soit constitué à titre onéreux ou pas. Par ailleurs, en cas de démolition et de reconstruction, il arrive souvent qu'aucune indemnité ne soit payée pour les constructions à démolir, lorsque la propriété du bâtiment à démolir est en fait une charge (quand les frais de démolition sont élevés et que la valeur des matériaux est proportionnellement négligeable). Les parties peuvent démontrer le droit de démolir et reconstruire par tout moyen de preuve.

Le propriétaire foncier A possède une parcelle bâtie. Il fait démolir le bâtiment pour son compte par C. Par la suite, A constitue un droit réel en faveur de B (promoteur immobilier) sur la parcelle non bâtie qui donne à B le droit de construire une habitation. A répercute les frais de démolition sur B. B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens du régime de l'article 1^{er}quater de l'arrêté royal n° 20 ?

Non. Le promoteur immobilier B n'a pas démolit l'ancien bâtiment ou ne l'a pas fait démolir pour son compte. Le fait que A répercute les frais de démolition sur B n'est pas pertinent.

Le propriétaire foncier A possède une parcelle bâtie. Il fait démolir le bâtiment pour son compte par B. Par la suite, A constitue un droit réel en faveur de B (promoteur immobilier) sur la parcelle non bâtie qui donne à B le droit de construire une habitation. B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens du régime de l'article 1^{er}quater de l'arrêté royal n° 20 ?

En principe, la condition selon laquelle le promoteur immobilier B doit démolir l'ancien bâtiment à ses propres frais n'est pas remplie.

Toutefois, l'administration accepte l'application du taux réduit de la TVA lorsque B a effectué lui-même les travaux de démolition et de reconstruction (avec son propre personnel) ou les a confiés à un ou plusieurs sous-traitants.

A cet égard, il est important que les travaux de démolition fassent l'objet d'une convention entre A et B.

Le propriétaire foncier A possède une parcelle bâtie. Il constitue un droit réel en faveur de B (promoteur immobilier) sur le terrain « dans son état futur après démolition » (non bâti). B peut-il être considéré comme le maître d'ouvrage qui démolit et reconstruit au sens du régime de l'article 1^{er} quater de l'arrêté royal n° 20 ?

Il s'agit d'une situation dite de « mobilisation par anticipation » du bâtiment à démolir.

L'administration accepte l'application du taux réduit de la TVA lorsque B a effectué lui-même les travaux de démolition et de reconstruction (avec son propre personnel) ou les a confiés à un ou plusieurs sous-traitants.

A cet égard, il est important que les travaux de démolition fassent l'objet d'une convention entre A et B.

Le promoteur immobilier B vend une habitation à X. L'article 1^{er} quater, § 3, de l'arrêté royal n° 20 est applicable. B a effectué les travaux d'infrastructure à charge du permis de lotissement ou du permis de construire et en transfère la propriété à l'autorité. B répercute ces coûts sur X. La partie du prix de la livraison de l'habitation qui se rapporte à ces travaux d'infrastructure peut-elle également bénéficier du taux réduit de la TVA ?

Lorsque le promoteur immobilier cède à titre gratuit la propriété des travaux d'infrastructure à l'autorité mais en répercute les frais sur l'acquéreur de l'habitation, le taux réduit de la TVA s'applique sur la partie du prix se rapportant à la part du prix de revient des travaux.

Le montant payé par les acquéreurs peut figurer séparément sur la facture.

Dans ce cas, l'intégralité de la base d'imposition de la vente de l'habitation (donc, y compris les coûts des travaux d'infrastructure) est soumise au taux réduit de la TVA en vertu de l'article 1^{er} quater de l'arrêté royal n° 20.

Toutefois, cette solution ne s'applique pas lorsque la propriété des travaux d'infrastructure est transférée à titre onéreux à l'autorité et que l'acquéreur agit en tant que tiers payeur ([voir la décision n° E.T.124.513 du 23.12.2013](#)).