

ACHETER UN BIEN

BÂTIMENT NEUF ? ATTENTION À LA TVA !

Toute acquisition immobilière implique des conséquences fiscales. L'acheteur et le vendeur sont concernés.

En Belgique, l'achat d'un bien, que ce soit un bâtiment ou un terrain, est taxé. Il s'agit généralement du droit d'enregistrement de 12,5 % à Bruxelles et en Wallonie (15% en cas d'achat d'une 3ème habitation en Wallonie) ou de 10 % en Flandre.

Toutefois, **si le bien est neuf, la vente interviendra le plus souvent sous le régime de la TVA (21%) plutôt qu'avec des droits d'enregistrement (12,5%)**. Le vendeur peut ainsi récupérer l'intégralité de la TVA payée en amont (sur la construction ou sur le prix d'acquisition du bien).

Si le vendeur décide de vendre son bien avec TVA, il l'indiquera à l'acheteur et le mentionnera dès le premier écrit (exemple : offre ou compromis). A défaut, l'acquéreur paiera les droits d'enregistrement.

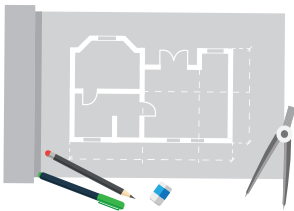
Droits
d'enregistrement ?

TVA ?



ACHAT AVEC TVA : Quels sont les immeubles visés ?

Bâtiment à construire



L'acquéreur paie :

- ✓ Les droits d'enregistrement sur la valeur du terrain au moment de l'achat
- ✓ **La TVA** à l'entrepreneur au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
Exemple : maison ou appartement sur plan
- ✓ **La TVA** sur le bâtiment et le terrain si ces 3 conditions sont remplies :
 - ➔ Le bâtiment construit sur le terrain est **vendu avec TVA**.
 - ➔ Le terrain et le bâtiment sont vendus par une **même personne**.
 - ➔ Le terrain et le bâtiment sont **cédés simultanément**.

Bâtiment en construction



Bâtiment neuf



L'acquéreur paie :

- ✓ **La TVA** de 21% sur la maison ou l'appartement encore considéré comme neuf.

Qu'est-ce qu'une « habitation neuve » ?

C'est une habitation cédée au plus tard le 31 décembre de la 2e année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation.

Exemple : une habitation, occupée pour la première fois en 2015, est neuve jusqu'au 31 décembre 2017 inclus.

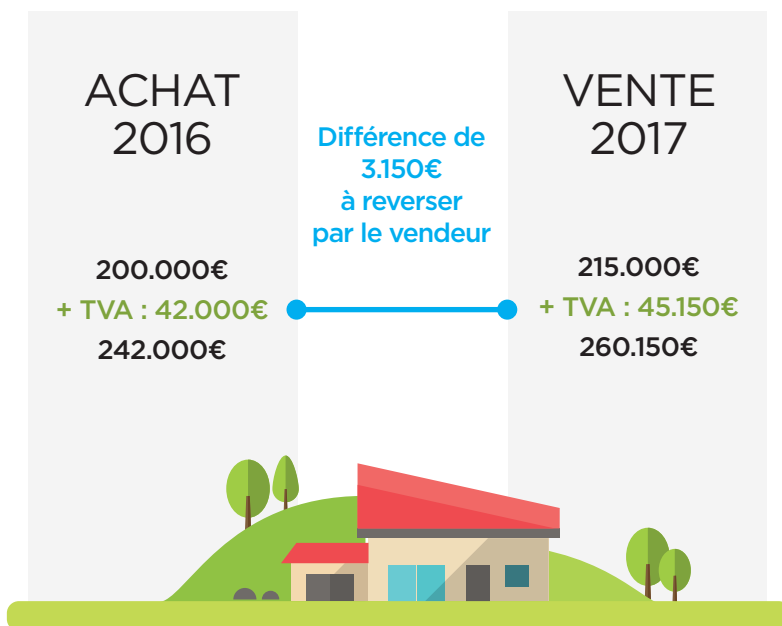
VENDRE UN BIEN

REVENTE D'UN BIEN NEUF : TVA APPLICABLE ?

Après avoir été complètement éclairés sur l'ensemble des taxes à payer, Jean et Marie se sont décidés, et ont acheté en 2016 une maison en cours de construction, avec application de la TVA. Alors qu'ils viennent de s'installer dans l'immeuble, Jean se voit proposer un emploi beaucoup plus intéressant à l'étranger. Jean et Marie l'acceptent et décident de revendre leur maison. La vente a lieu le 20 novembre 2017 et ils peuvent donc demander que celle-ci soit soumise au régime de la TVA.*

* La revente doit avoir lieu **au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année** qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation du bâtiment.

Formalités de déclaration de la TVA :



Mon bien a 4 ans, est-ce encore possible ?

Puis-je récupérer la TVA ?



- 1**
Avant la vente, introduisez une déclaration au bureau TVA pour obtenir un n° TVA occasionnel

Plus d'infos sur le site du SPF Finances
- 2**
Informez l'acheteur + mention dans le compromis
- 3**
Effectuez une déclaration TVA après la vente

Il est impératif que vous conserviez toutes vos factures pour pouvoir correctement remplir votre dossier TVA.
- 4**
Vous reversez la différence à l'administration

Seule la différence entre la TVA versée par les nouveaux acheteurs (45.150€) et la TVA payée par Jean et Marie lors de leur achat (42.000€), devra être **reversée** par Jean et Marie **au Trésor, soit 3.150€.**