

ACHETER UN BIEN BÂTIMENT NEUF ? ATTENTION À LA TVA !

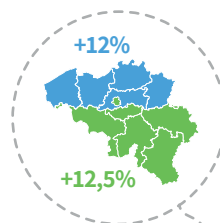
En Belgique, l'achat d'un bien, que ce soit un bâtiment ou un terrain, est taxé. Il s'agit généralement du droit d'enregistrement de 12,5 % à Bruxelles et en Wallonie ou de 12 % en Flandre. Il existe, dans certains cas, des tarifs réduits et des abattements.

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.** 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.

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

Droits
d'enregistrement ?



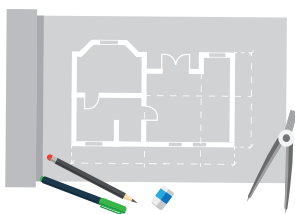
TVA ?

+21%



ACHAT AVEC TVA : Quels sont les immeubles visés ?

Bâtiment à
construire



Bâtiment en
construction



Bâtiment neuf



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.

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.

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 2 ans,
est-ce encore
possible ?

Puis-je
récupérer
la TVA ?



1

Informez l'acquéreur :
mention de l'intention du
vendeur d'appliquer la TVA
à la vente dans la publicité
et le compromis
(et l'acte notarié)

2

**Effectuez une déclaration
TVA après la vente**
Il est impératif que vous
conserviez toutes vos factures
pour pouvoir correctement remplir
votre dossier TVA.

3

**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€.