

Rénover entièrement un immeuble et y ajouter deux étages : quel taux de tva ?

Une société immobilière veut effectuer des travaux importants de rénovation dans un immeuble à appartements dans le centre-ville. Elle compte rénover tout l'immeuble, démolir le 4^{ème} étage et en ajouter deux de plus.

A quel taux de tva ces travaux colossaux seront-ils soumis ?

Deux dispositions actuelles doivent être envisagées :

1) La démolition-reconstruction

La circulaire 2021/C/18 du 25.02.2021 relative au taux réduit de la TVA applicable temporairement concernant la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation sur l'ensemble du territoire belge et leur livraison répond à la question.

Elle indique notamment que :

« 3.2. Qu'entend-on par démolition d'un bâtiment ?

Il est important de savoir que l'utilisation du bâtiment avant sa démolition n'a aucune importance. Le bâtiment démoli ne doit donc pas être une habitation en soi.

Le bien démoli doit être un « bâtiment » pour l'application de la TVA. Il s'agit donc de « toute construction incorporée au sol » (article 1er, § 9, 1°, du Code de la TVA).

En règle générale, sont considérés comme des bâtiments dans le cadre de ce régime : toutes les constructions immeubles par nature auxquelles un revenu cadastral peut être attribué au titre d'immeubles bâtis (maisons d'habitation et villas, appartements, bâtiments industriels, commerciaux ou agricoles).

L'exposé des motifs précise également qu'il doit s'agir d'un bâtiment ayant une consistance significative, le cas échéant par rapport au(x) bâtiment(s) d'habitation construit(s).

Cette appréciation est faite au cas par cas, et de la même manière que ce qui était déjà effectué dans le cadre de la mesure existante pour la démolition et la reconstruction dans les 32 zones urbaines.

Par exemple : un vieux logement, un hangar, une usine ou un magasin seront normalement considérés comme significatifs en soi.

En revanche, une construction, faite de matériaux non durables, ne satisfera normalement pas à ce critère. Il en va de même, par exemple, lorsque seuls une fondation, des tuyaux souterrains, des canalisations ou une clôture sont démolis.

A titre d'exemples, ne sont pas considérés comme des bâtiments significatifs : un pigeonnier, une maison de jardin, un abri pour un cheval dans le pâturage.

En ce qui concerne la question de savoir si un bâtiment a une consistance significative par rapport au(x) bâtiment(s) nouvellement construit(s), la législation ne définit pas la portée de la notion « significative » alors que l'administration ne peut pas imposer de critères normatifs en la matière. Il s'agit donc d'une question de fait.

Par ailleurs, il n'est pas exigé que la démolition d'un bâtiment et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation soient situées toutes les deux exactement au même endroit : il suffit que les deux se situent sur la même parcelle cadastrale.

Il n'est donc pas non plus requis que la démolition d'un bâtiment précède toujours la reconstruction d'un nouveau bâtiment d'habitation.

Il faut cependant démontrer qu'il existe un lien entre la démolition et la reconstruction, sans qu'un critère de chronologie puisse y être associé. Il est important que le maître d'ouvrage ait procédé à la démolition d'un bâtiment en vue de la reconstruction d'un bâtiment d'habitation.

Enfin, la démolition du bâtiment par le maître d'ouvrage ou à sa demande doit être complète en ce sens qu'elle doit concerner un bâtiment entier.

Exemple

La démolition d'un certain nombre d'étages d'un immeuble à appartements existant suivie de la reconstruction de ces étages n'est pas considérée comme des travaux immobiliers visés par cette mesure.

Tolérance administrative

Pour des raisons pratiques, l'administration prévoit une tolérance spécifique. Dans le cas d'une transformation importante d'un ancien bâtiment où, en raison de la démolition, les travaux ne reposent pas de manière significative sur les anciens murs porteurs et, plus généralement, sur les éléments essentiels de la structure de l'ancien bâtiment, de telle sorte que les travaux ne peuvent plus bénéficier de l'application du taux réduit de la TVA pour rénovation (rubriques XXXI et XXXVIII, du tableau A, de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 fixant les taux de TVA), ces travaux seront assimilés à la démolition et reconstruction d'un bâtiment pour l'application du présent régime. »

Nous avons souligné quel est le problème : ne pas démolir entièrement l'immeuble n'est pas une démolition au sens de la rubrique XXXVII du tableau A.

2) Travaux de transformation

Pour les transformations, il faut que la structure du bien soit conservée. Or, si on démolit un étage et en ajoute deux supplémentaires, il devient difficile de considérer que cet immeuble n'a subi qu'une transformation.

Un extrait de la décision tva n° E.T.106.933 dd. 01.09.1994 nous en convaincra :

« Il est précisé ci-dessous dans quel cas un agrandissement d'un bâtiment peut être ou non considéré comme une transformation au sens de la rubrique XXXI du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 relatif aux taux de TVA (comp. circ. 6/1986 (V. Rec. TVA 73/289), n° 30).

L'agrandissement d'un bâtiment existant peut être considéré comme une transformation de ce bâtiment dans la mesure où la superficie de la partie ancienne demeure significative par rapport à la partie nouvelle. On peut considérer qu'il en est ainsi lorsque la superficie de la partie ancienne est supérieure à la moitié de la superficie totale de l'habitation ou du complexe d'habitation après l'exécution des travaux.

En outre, il est requis que la partie nouvelle ne puisse fonctionner indépendamment de la partie ancienne mais complète la partie ancienne et forme donc avec elle un ensemble quant à l'utilisation du bâtiment. »

Référons-nous aussi aux points 5 à 8 de la décision anticipée n° 2015.114 du 10.03.2015 :

« 5. La transformation de l'immeuble ne marque aucune rupture avec l'ancien immeuble: le sous-sol conserve sa destination de parking et locaux techniques, le rez-de-chaussée conserve sa destination de bureau, les étages 1, 2 et 3 deviennent des logements sous forme d'appartements d'une chambre et l'étage technique conserve sa destination.

6. Les façades de l'immeuble sont conservées telles qu'elles existaient. La structure de l'immeuble (poutre et colonne) n'a pas été modifiée. Aucune modification des murs porteurs, dalles/planchers. Aucune modification de la cage d'escalier et de la cage d'ascenseur. Aucun étage supplémentaire n'a été ajouté à l'immeuble existant. Le sous-sol n'a été transformé que pour recevoir les éléments que le PU demande d'observer dans le cadre de logement (p. ex. local vélos).

7. Les travaux en vue de construire des appartements se limitent aux travaux suivants: élévation de cloisons, percement de gaines pour le sanitaire et l'égouttage, fermeture d'anciennes gaines, fourniture et pose d'une chape isolante, parachèvements tels que carrelage, parquet, sanitaires, cuisine, ventilation, faux plafonds, plafonnage,...

8. La superficie de l'immeuble après travaux sera diminuée de 35,31 m² par rapport à la superficie de l'immeuble lorsque celui-ci était totalement affecté aux bureaux. »

La conclusion est donc claire : ces travaux seront soumis au taux de 21% de tva.