

## **DOCUMENT INFORMATIF**

### **APPLICATION DU TAUX REDUIT DE T.V.A DE 12%, APPLIQUE A DES LOGEMENTS FOURNIS DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE SOCIALE, POUR LE SECTEUR PRIVE. (entrée en vigueur au 01 janvier 2017)**

*Le texte suivant consiste en un extrait de la loi-programme du 25 décembre 2016.*

*L'article 120 de cette loi-programme étend au secteur privé l'application du taux réduit de T.V.A. de 12 p.c. appliqué à des logements fournis dans le cadre de la politique sociale. Cet article complète le tableau B de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 d'une rubrique XI, "Logement dans le cadre de la politique sociale – Initiative privée", de manière telle que toute une série d'opérations dans lesquelles intervient le secteur privé, relatives à ces logements ou complexes d'habitation, sont désormais soumises au taux réduit de 12 p.c., à savoir la livraison, la constitution, la cession et la rétrocession de droits réels, la construction, les autres travaux immobiliers et la location-financement d'immeubles ou le leasing immobilier.*

...

#### **CHAPITRE 6. – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

**Art. 120.** Le tableau B de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, modifié en dernier lieu par la loi du 28 décembre 2011, est complété par la rubrique XI rédigée comme suit : « XI. Logement dans le cadre de la politique sociale - Initiative privée »

**§ 1er.** Le taux réduit de 12 % s'applique aux livraisons de biens ci-après, visés à l'article 1er, § 9, du Code, et aux constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels portant sur de tels biens, qui ne sont pas exemptées de la taxe conformément à l'article 44, § 3, 1°, du Code, lorsque ces biens sont destinés au logement dans le cadre de la politique sociale :

1° les logements privés qui seront donnés en location aux personnes morales de droit public ou de droit privé suivantes et qui sont destinés à être donnés en location par celles-ci :

- a) les provinces, les régions provinciales autonomes et les agences autonomisées externes provinciales;
- b) les intercommunales et autres structures de coopération intercommunales, les communes, les régions communales autonomes et les agences autonomisées externes communales;

- c) les centres publics intercommunaux d'action sociale et les centres publics d'action sociale;
- d) les sociétés holding mixtes à majorité publique;
- e) les agences immobilières sociales;
- f) les sociétés régionales de logement et les sociétés de logement social agréées par celles-ci;
- g) le "Vlaams Woningfonds", le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- h) d'autres personnes de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnues par l'autorité compétente;

2° les complexes d'habitation donnés en location aux personnes visées à la rubrique X, § 1er, A, point d).

Le bénéfice du taux réduit est subordonné aux conditions suivantes :

1° la personne qui acquiert, dans des conditions qui rendent la taxe exigible, un logement privé, un complexe d'habitation ou un droit réel portant sur de tels biens, doit:

- a) avant le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 17 du Code, déclarer auprès de l'office de contrôle en charge de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel elle a son domicile ou son siège social, dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, que dans le cadre de la politique sociale, ce logement privé ou ce complexe d'habitation est destiné à être donné en location à une personne morale de droit public ou de droit privé visée à l'alinéa 1er; cette déclaration doit également être signée par cette dernière;
- b) produire au cédant une copie de la déclaration visée au a);
- c) déposer une copie certifiée conforme du contrat de location conclu avec une personne morale de droit public ou de droit privé visée à l'alinéa 1er auprès de l'office de contrôle visé au a) dans le mois qui suit la signature de ce contrat ;

2° la facture émise par le cédant et le double qu'il doit conserver, doit mentionner la date et le numéro de référence de la déclaration ainsi que l'office de contrôle visés au 1°, a);

3° au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été émise avec application du taux réduit de 12 %, le cédant doit faire parvenir à l'office de contrôle dont il relève une copie de cette facture.

**§ 2.** Le taux réduit de 12 % s'applique aux travaux immobiliers au sens de l'article 19, § 2, alinéa 2, du Code, à l'exclusion du nettoyage, et aux opérations assimilées visées à la rubrique XXXI, § 3, 3° à 6°, du tableau A, affectés aux logements privés et aux complexes d'habitation visés au paragraphe 1er, alinéa 1er, lorsque, après exécution des travaux, ces biens sont destinés à être utilisés comme logement dans le cadre de la politique sociale.

Le bénéfice du taux réduit est subordonné aux conditions suivantes :

1° le maître d'ouvrage qui construit ou fait construire un logement privé ou un complexe d'habitation, ou pour lequel des travaux immobiliers ayant pour objet la transformation

totale ou partielle d'un bâtiment en un ou plusieurs logements privés rendant la taxe exigible sont effectués, doit :

- a) avant le moment où la taxe devient exigible conformément à l'article 22bis du Code, déclarer auprès de l'office de contrôle en charge de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel il a son domicile ou son siège social, dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, que dans le cadre de la politique sociale, ce logement privé ou ce complexe d'habitation est destiné à être donné en location à une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er; cette déclaration doit également être signée par cette dernière;
- b) produire au prestataire de services une copie de la déclaration visée au a);
- c) déposer une copie certifiée conforme du contrat de location conclu avec une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, auprès de l'office de contrôle compétent visé au a), dans le mois qui suit la signature de ce contrat;

2° le propriétaire ou le locataire principal d'un logement privé ou d'un complexe d'habitation, pour lequel des travaux immobiliers autres que ceux visés au 1° sont effectués, est tenu de fournir au prestataire de services une copie certifiée conforme du contrat de location qui a été conclu dans le cadre de la politique sociale;

3° dans le cas visé au 1°, le prestataire de services doit :

- a) mentionner sur la facture qu'il émet et sur le double qu'il doit conserver, la date et le numéro de référence de la déclaration ainsi que l'office de contrôle visés au 1°, a) ;
- b) au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été émise avec application du taux réduit de 12 %, faire parvenir, à l'office de contrôle dont il relève, une copie de cette facture;

4° dans le cas visé au 2°, le prestataire de services doit :

- a) mentionner sur la facture qu'il émet et sur le double qu'il doit conserver, la date du contrat de location ainsi que l'office de contrôle visés au 1°, a);
- b) au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été émise avec application du taux réduit de 12 %, faire parvenir, à l'office de contrôle dont il relève, une copie de cette facture.

**§ 3.** Le taux réduit de 12 % s'applique à la location-financement d'immeubles ou leasing immobilier visé à l'article 44, § 3, 2°, b), du Code, portant sur des logements privés et des complexes d'habitation visés au paragraphe 1er, alinéa 1er, lorsque ces biens sont destinés au logement dans le cadre de la politique sociale.

Le bénéfice du taux réduit est subordonné aux conditions suivantes :

1° la personne qui prend en leasing un logement privé ou un complexe d'habitation dans des conditions qui rendent la taxe exigible doit :

- a) avant le moment où la taxe devient exigible, conformément à l'article 22bis du Code, déclarer auprès de l'office de contrôle en charge de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel elle a son domicile ou son siège social, dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, que dans le cadre de la politique sociale, ce logement privé ou ce complexe d'habitation est destiné à être donné en location à une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er; cette déclaration doit également être signée par cette dernière;
- b) produire au donneur en leasing une copie de la déclaration visée au a);
- c) déposer une copie certifiée conforme du contrat de location conclu avec une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, auprès de l'office de contrôle visé au a), dans le mois qui suit la signature de ce contrat;

2° la facture émise par le donneur en leasing et le double qu'il doit conserver, doit mentionner la date et le numéro de référence de la déclaration ainsi que l'office de contrôle visés au 1°, a);

3° au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été émise avec application du taux réduit de 12 %, le donneur en leasing doit faire parvenir, à l'office de contrôle dont il relève, une copie de cette facture.

**§ 4.** Le taux réduit de 12 % s'applique aux opérations visées au paragraphe 1er, alinéa 1er, au paragraphe 2, alinéa 1er, et au paragraphe 3, alinéa 1er, qui se rapportent aux logements privés et aux complexes d'habitation qui sont destinés au logement dans le cadre de la politique sociale et qui sont donnés en location dans le cadre d'un mandat de gestion accordé à une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, 1°.

Le bénéfice du taux réduit est subordonné aux conditions suivantes :

1° l'acquéreur, le maître d'ouvrage ou le preneur en leasing doit :

- a) avant le moment où la taxe devient exigible, conformément aux articles 17 ou 22bis du Code, déclarer auprès de l'office de contrôle en charge de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel il a son domicile ou son siège social, dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, que dans le cadre de la politique sociale, ce logement privé ou ce complexe d'habitation est destiné à être donné en location dans le cadre d'un mandat de gestion accordé à une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er; cette déclaration doit également être signée par cette dernière;
- b) produire au cédant, au prestataire de services ou au donneur en leasing, une copie de la déclaration visée au a);
- c) déposer une copie certifiée conforme du contrat de location, auprès de l'office de contrôle visé au a), dans le mois qui suit la signature de ce contrat;

2° le propriétaire pour lequel sont effectués des travaux immobiliers autres que ceux visés au paragraphe 2, alinéa 2, 1°, doit fournir au prestataire de services une copie certifiée conforme du contrat de location;

3° selon le cas, les conditions visées au paragraphe 1er, alinéa 2, 2° et 3°, au paragraphe 2, alinéa 2, 3° ou 4°, ou au paragraphe 3, alinéa 2, 2° et 3°, doivent également être remplies.

**§ 5.** Pour autant que soient remplies les conditions visées au paragraphe 1er, alinéa 2, au paragraphe 2, alinéa 2, 1° et 3°, au paragraphe 3, alinéa 2, et au paragraphe 4, alinéa 2, et sauf collusion entre les parties ou méconnaissance évidente de la présente rubrique, la déclaration de l'acquéreur, du maître d'ouvrage ou du preneur en leasing décharge la responsabilité du cédant, du prestataire de services ou du donneur en leasing pour la détermination du taux.

Pour autant que soient remplies les conditions visées au paragraphe 2, alinéa 2, 2° et 4°, et sauf collusion entre les parties ou méconnaissance évidente de la présente rubrique, la copie certifiée conforme du contrat de location qui lui a été fournie par le propriétaire, décharge la responsabilité du prestataire de services pour la détermination du taux.

**§ 6.** Pour bénéficier du taux réduit, la période de location prévue prend fin au plus tôt le 31 décembre de la quinzième année qui suit l'année au cours de laquelle a eu lieu la première occupation du logement privé ou du complexe d'habitation visés aux paragraphes 1er à 4.

Dans les cas visés aux paragraphes 1er à 3 cette période minimale de location est fixée au début du contrat de location et dans le cas visé au paragraphe 4, cette période est fixée au début du mandat de gestion.

Si durant la période susvisée, des modifications sont apportées telles que les conditions visées au paragraphe 1er, alinéa 1er, au paragraphe 2, alinéa 1er, au paragraphe 3, alinéa 1er, ou au paragraphe 4, alinéa 1er, ne sont plus remplies :

1° l'acquéreur, le maître d'ouvrage, le propriétaire ou le preneur en leasing, d'une part, et le locataire principal ou, le cas échéant, le gestionnaire et le locataire, d'autre part, doivent en faire la déclaration à l'office de contrôle en charge de la taxe sur la valeur ajoutée dans le ressort duquel ils ont leur domicile ou leur siège social, dans les formes prévues par le ministre des Finances ou son délégué, dans le mois qui suit à compter de ce changement; cette déclaration doit être signée par les parties concernées;

2° l'acquéreur, le maître d'ouvrage, le propriétaire ou le preneur en leasing doit reverser à l'Etat le montant de l'avantage fiscal dont il a bénéficié pour l'année au cours de laquelle intervient ce changement et les années restant à courir, à concurrence d'un quinzième par année.

**§ 7.** Le taux réduit n'est en aucun cas applicable :

1° aux travaux et autres opérations de nature immobilière qui ne sont pas affectés au logement proprement dit, tels que les travaux de culture ou de jardinage et les travaux de clôture;

2° aux 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."

[Art. 121.](#) Le présent chapitre entre en vigueur le 1er janvier 2017.



Ce document ne consiste qu'en une information sur le dispositif d'application du taux réduit de T.V.A. de 12%, appliqué à des logements fournis dans le cadre de la politique sociale. Nous vous encourageons vivement à vous adresser à l'administration fiscale compétente ou votre comptable afin d'analyser votre projet. L'AIS Nord-Luxembourg ne pouvant être tenue responsable de tout litige survenant dans le cadre de l'application de ce dispositif.