

Responsive menu

✉ info@bureau-cogi.be

☎ Fax: 067 22 09 63

☎ 067 21 61 01

**Cogi**

COMPTA &amp; FISCALITÉ

- [Accueil](#)
- [Actualités](#)
- [Outils](#)
- [Contact](#)
- [Portail WinBooks](#)



## Actualités

### Taux de tva à 6% sur les habitations de plus de 10 ans : quand commence à courir le délai ?



Le taux de tva applicable aux travaux immobiliers effectués dans une habitation varie selon l'ancienneté de l'immeuble : s'il a plus de 10 ans, c'est 6% et s'il ne les a pas, c'est 21%. Cette différence résulte du tableau A annexe de l'AR20tva.

Parfois, cela pose un problème, quand on est à la limite.

C'est la raison pour laquelle il faut pouvoir déterminer quand commence à courir le délai pour calculer les 10 ans.

Selon le point XXXVIII du tableau A, « les opérations doivent être effectuées à un bâtiment d'habitation dont la première occupation précède d'au moins dix ans la première date d'exigibilité de la T.V.A. survenue en vertu de l'article 22, § 1er ou de l'article 22bis du Code ».

Il y a deux choses à définir : la notion de première occupation et la première date d'exigibilité de la tva.

La première occupation correspond en général à la date à laquelle le revenu cadastral a été fixé.

Quelques remarques tout de même :

- L'habitation peut très bien avoir déjà été occupée avant l'attribution du revenu cadastral. Dans ce cas, la personne qui revendique le taux de 6% peut prouver qu'il occupait auparavant, soit parce qu'il s'y est fait domicilier avant, soit parce qu'il peut prouver qu'effectivement il occupait le bien avant l'établissement du revenu cadastral ;

- Le bien ne doit pas avoir été occupé par la personne qui revendique l'application du taux réduit depuis le début de la période de 10 ans. Il peut très bien s'agir d'une bi-occupation, où un tiers, qui lui-même l'a occupé en tant qu'habitation ;

- Le bien ne doit pas forcément avoir été occupé tout le temps au titre d'habitation. Un comptable peut très bien avoir acheté un appartement pour y installer ses bureaux et donc pas y habiter. Ensuite, il le revend à une personne qui l'affecte à l'usage d'habitation et y effectue des travaux immobiliers ;

- S'il s'agit d'un immeuble à appartements, la première occupation se calcule par appartement et non lorsque l'immeuble est entièrement terminé. Dans de grands projets immobiliers, il arrive que des appartements soient déjà occupés alors que la seconde phase de la résidence ne soit pas encore terminée ;

- Le tableau A parle « d'au moins 10 ans », mais cela ne signifie pas que l'immeuble doit être occupé depuis 10 années révolues. L'administration admet en effet, à titre de tolérance, que le délai commence à l'issue de la 10<sup>ème</sup> année. Cela signifie que si l'immeuble est occupé au titre d'habitation depuis 9 ans et 1 jour, le taux réduit est d'application. Cela a été confirmé par le Ministre des Finances dans une réponse à une question parlementaire (QP n° 308, Claes, 13.01.2010).

La première date d'exigibilité de la tva concerne les travaux effectués à l'habitation et non plus l'habitation en elle-même.

Quand on fait effectuer des travaux immobiliers, l'entrepreneur demande en général le versement d'un acompte et des paiements par tranche.

La première date d'exigibilité est la date de l'émission de la facture, qu'il s'agisse d'une facture finale, d'une facturation intermédiaire ou d'une facture d'acompte.

L'art.22 ctva précise que la date d'exigibilité de la tva est le « moment où la prestation de services est effectuée », mais quand il s'agit de décomptes ou de paiements sur la prestation de services est censée être effectuée « à l'expiration de chaque période à laquelle se rapporte un décompte ou un paiement ».

Mais en vertu de l'art.22bis ctva, la taxe devient exigible au moment de l'émission de la facture, à concurrence du montant facturé, peu importe que l'émission de cette facture ait lieu avant ou après le moment où la prestation de services est effectuée. Mais si un acompte est réclamé par facture, sans qu'aucune prestation n'ait encore été effectuée, la date de la réception du paiement qui rend la tva exigible.

Il faut donc être bien attentif au fait que l'acompte ne soit pas établi avant le début du délai de 10 ans, car dans ce cas, l'entrepreneur doit appliquer 21% de tva sur la facture d'acompte.

## ComptAccount

[Comptaccount](#) © Larcier Group, all rights reserved

lundi 19 novembre 2018

© Bureau Cogi 2018 - [Règlement général sur la protection des données personnelles](#)

- [Accueil](#)
- [Actualités](#)
- [Outils](#)
- [Contactez-nous](#)
- [Agenda Fiscal](#)
- [Portail WinBooks](#)

Numéro d'entreprise : TVA BE 0439342791

Autorité réglementée : IPCF n°70290240 Personne morale agréée IPCF

✉ [info@bureau-cogi.be](mailto:info@bureau-cogi.be)

☎ Fax: 067 22 09 63

☎ 067 21 61 01

🕒 Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30