

mon argent Immobilier

Rénover au taux de TVA de 6% sera plus difficile dès 2016, il est «minuit moins une» pour concrétiser vos projets

Dès l'année prochaine, les logements devront avoir plus de 10 ans pour pouvoir bénéficier du taux de TVA réduit de 6% sur la rénovation, contre 5 ans actuellement. Mais certains travaux décidés en «last minute» pourront encore profiter de mesures transitoires jusqu'en 2017. Par ailleurs, le gouvernement veut réduire la liste des travaux donnant droit au régime de «6%».

ISABELLE DYKMAN

A partir de 2016, l'exigence d'ancienneté d'une habitation pour pouvoir bénéficier du taux de TVA réduit de 6% lors des rénovations sera de dix ans, contre cinq ans aujourd'hui. Si vous comptez effectuer des améliorations dans un logement qui a été occupé pour la première fois il y a entre cinq et dix ans (soit entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2010), il est donc opportun de concrétiser vos projets avant la fin de l'année. Sinon, vos travaux seront soumis au taux de TVA classique de 21%.

Le gouvernement a toutefois prévu une mesure transitoire pour les travaux soumis à une obligation de permis de bâtir ou de signalement. Ces travaux pourront continuer à bénéficier de l'application du taux de TVA à 6%, à condition que la demande de permis ait été introduite avant fin 2015 et que les factures soient émises avant fin 2017.

Cette mesure transitoire vaut également pour les contrats avec une date fixe. Elle pourra donc s'appliquer pour des travaux ne nécessitant pas de permis, pour autant que le contrat ait été signé avant le 31 décembre 2015 avec mention d'une date d'exécution des travaux. La facture devra également être émise avant fin 2017. «Il s'agit d'une mesure

transitoire particulièrement souple, instaurée pour soutenir la demande du secteur de la construction», souligne Caroline Dujaquoy, porte-parole du ministre des Finances Jean Van Overtveldt.

Pour quels travaux?

Actuellement, le taux normal de 21% s'applique déjà aux rénovations des logements qui ont été construits il y a moins de cinq ans. Ceux qui ont cinq ans minimum (dix ans dès 2016) bénéficient du taux réduit de 6%. Il concerne tant les travaux d'aménagement intérieur (sanitaires, cuisine hors électros, chauffage, électricité, isolation, etc.) que les rénovations extérieures (façade, terrasse attenante, garage, etc.), ainsi que les travaux d'entretien (cheminée, ascenseurs).

Mais ce régime de TVA favorable ne s'applique pas à tous les types de travaux. Certains quelques exceptions qui sont taxées au taux normal de 21%:

- les travaux dans un bâtiment qui n'est pas destiné principalement à l'habitation
- les travaux qui ne se rapportent pas à l'habitation «proprement dite»: jardin, clôture, travaux pour piscines, étangs, fontaines, terrasses non attenantes à l'habitation, abri de jardin, etc.
- les matériaux de construction achetés par le propriétaire au magasin.

De plus en plus d'exceptions

La liste des exceptions serait justement en passe d'être allongée. Cette semaine, la



La rénovation d'une terrasse non-attenante à l'habitation est toujours frappée d'une TVA de 21%. >>>

Confédération Construction a dit avoir pu consulter un projet d'arrêté royal excluant du taux de 6% différents types de travaux: murets, auvents, terrasses, allées, garages séparés et carports, ainsi que le démantèlement de bâtiments industriels et de bureaux au profit d'appartements.

QUEL ÂGE A VOTRE MAISON ?

L'âge d'une habitation est déterminé par la première occupation. En 2015, votre habitation est dès lors considérée comme ayant plus de 5 ans si elle a été occupée la première fois avant le 1er janvier 2011. En 2016, elle devra donc avoir été occupée avant le 1er janvier 2007 pour pouvoir bénéficier du taux réduit de 6% pour les rénovations.

Le cabinet Van Overtveldt ne dément pas analyser ces questions, mais précise que «le contexte dans lequel il est question est primordial». «Nous devons néanmoins considérer que les règles existantes méritent souvent à de véritables situations absurdes. Un exemple pour une allée aménagée devant la porte d'entrée jusqu'à la voie publique, le taux de TVA est de 6%, alors que pour une allée depuis la porte d'entrée jusqu'au garage à l'arrière du jardin, le taux de TVA est de 21%. Si la facture mentionne l'aménagement d'un parking au lieu de l'aménagement d'allée, le taux est de 21%. Le même raisonnement s'applique aux protections solaires. À l'intérieur de l'habitation, le taux de 6% est d'application. À l'extérieur, le taux est de 21%. C'est absurde et cela entraîne des discussions. Nous voulons donc clarifier et simplifier la réglementation», explique Caroline Dujaquoy.



Confort moderne et ambiance médiévale pour cet appartement dans un château



Province de Namur

2.450.000 euros

LOCALISATION: Anthee
SUPERFICIE: 572M²
AGENCE: Sotheby's International Realty

Situé à 12 km de Dinant, ce magnifique appartement d'environ 570 m² est logé au cœur du château médiéval de fontaine. Campé sur un terrain de 10 300 m², il a été entièrement rénové par l'architecte Thierry Theuniers qui a conservé son authenticité dans les moindres détails. Allant modernisme et historicité, il se compose d'un grand salon, d'une belle salle à manger avec une grande cheminée et un accès direct sur une cuisine entièrement équipée. Dans les deux tours se trouvent également deux salons de réceptions. Deux chambres spacieuses et leur salle de bains complètent ce bel ensemble. Une cour intérieure offre un accès sur une terrasse couverte. La copropriété est très discrète. Le château est entouré d'un magnifique jardin de bois. L'apparement dispose, en outre, d'un garage couvert pour plusieurs voitures. >>

