

Celui qui construit et la TVA



Cette brochure a été réalisée sous la supervision d'un groupe de travail de fonctionnaires du Service Public Fédéral (SPF) FINANCES. Elle ne peut être reproduite et/ou publiée au moyen d'impression, photocopie, microfilm ou de toute autre manière sans accord écrit préalable du Département. Elle ne peut non plus être considérée comme une circulaire ministérielle et ne peut donc être opposée en justice.

Mise en page: Service Communication.

D/2007-1418/2

Contenu

Avant-propos	5
Introduction	7
Dispositions légales et généralités	11
Le maître de l'ouvrage n'est pas assujetti	14
Le maître de l'ouvrage est un assujetti à la TVA (autre qu'un constructeur professionnel)	15
Le maître de l'ouvrage est un constructeur professionnel (art. 12, § 2, Code TVA)	16
Administration de la preuve	
Preuve fournie selon les règles du droit commun	17
Preuve écrite	19
Preuve par présomptions	20
Preuve par témoins	21
Formalités à remplir	23
Dépôt de la déclaration spéciale 106/3	25
Documents à annexer à la déclaration	27

Conséquences	29
Non-dépôt de la déclaration 106/3	31
Obligation de conservation	32
Contrôle	33
Quelques adresses utiles	35

Avant-propos

L'envie de faire construire la maison de ses rêves constitue un projet enthousiasmant.

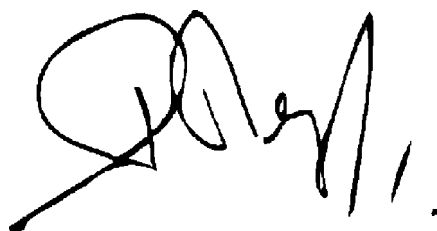
C'est pourquoi je voudrais vous encourager à relever ce défi!

Afin de faciliter l'accès de tous les citoyens à un logement neuf, j'ai pris différentes initiatives au niveau fiscal pour rendre leur construction moins onéreuse.

Mon but est de faire diminuer la pression fiscale liée, entre autres, à l'immobilier pour vous permettre de devenir propriétaire d'habitations neuves plus sûres et plus respectueuses de l'environnement.

Cette brochure est mise à votre disposition pour vous permettre de mieux appréhender les arcanes de la fiscalité indirecte relative à la construction.

Tout en soulignant le fait qu'elle n'est pas exhaustive, je vous en souhaite bonne lecture et vous présente tous mes vœux de bonne réussite dans votre entreprise.



Didier REYNDERS
Vice-Premier Ministre et
Ministre des Finances

Celui qui construit et la TVA

Introduction



Le but de cette publication est de donner aux personnes qui envisagent de construire un bâtiment et en particulier une habitation unifamiliale ou multifamiliale, un aperçu des dispositions légales qui sont applicables, en matière de TVA, à la construction de bâtiments.

Vous trouverez ci-après un aperçu très succinct des obligations en la matière. Cet exposé n'est donc pas complet.

Les agents du secteur de la TVA sont à votre disposition pour vous fournir des renseignements complémentaires.

Celui qui construit et la TVA

Dispositions légales et généralités



L'article 64, § 4, alinéa 1er, du Code de la TVA, dispose que tout bâtiment nouvellement construit est réputé avoir été livré par un assujetti en exécution d'une ou de plusieurs prestations de services ayant pour objet des travaux immobiliers.

Cela veut dire qu'il existe une présomption légale sur base de laquelle chaque propriétaire d'un bâtiment nouvellement construit est censé l'avoir acquis en qualité de maître de l'ouvrage, à la suite soit d'un contrat d'entreprise conclu avec un entrepreneur, soit de contrats conclus avec plusieurs entrepreneurs qui participent à la construction du bâtiment.

Cette présomption légale n'est toutefois qu'une présomption juris tantum, c'est-à-dire que la preuve contraire peut être faite par tous moyens de droit commun, à l'exclusion du serment.

Ainsi, le maître de l'ouvrage peut prouver:

- 1° qu'il n'y a pas eu, dans une certaine mesure, de prestations ayant pour objet des travaux immobiliers;
- 2° que des prestations ont été fournies, dans une certaine mesure, par des membres de sa famille ou par des tiers qui n'avaient pas la qualité d'assujetti à la TVA.

Le maître de l'ouvrage n'est pas assujetti

Encore qu'en cette matière, l'Administration n'ait donné aucune directive ou prescrit l'emploi d'aucun formulaire, le maître de l'ouvrage peut prouver que, dans une certaine mesure, aucune prestation de services ayant pour objet des travaux immobiliers ne lui a été fournie parce que, dans la même proportion, il a lui-même exécuté le travail avec, le cas échéant, mise en oeuvre ou placement de matériaux de construction.

Cette preuve consiste, pour le maître de l'ouvrage, à démontrer la sincérité de son affirmation. L'Administration, qui peut admettre ou rejeter cette preuve contraire, et le maître de l'ouvrage, qui est tenu de la lui fournir, doivent, l'un et l'autre, prendre en considération la qualification de la personne qui a exécuté les travaux, le temps libre dont celle-ci dispose, la nature, l'importance et la durée des travaux exécutés.

Lorsque cette preuve est fournie, la TVA n'est PAS exigible sur la valeur normale de ce travail. Sans preuve, la TVA est exigible sur cette valeur normale, à savoir sur un prix pouvant être obtenu dans le pays, au même stade de commercialisation, entre deux parties indépendantes l'une de l'autre.

Le maître de l'ouvrage est un assujetti à la TVA (autre qu'un constructeur professionnel)

- ✓ Travaux immobiliers effectués pour les besoins de son activité économique (art. 19, § 2, 1°, Code TVA).

L'article 19, § 2, du Code de la TVA est toujours applicable, que l'assujetti soit une personne physique ou une personne morale. La TVA est exigible sur la base d'imposition qui est constituée par la valeur normale du service (art. 33, 3°, Code TVA).

- ✓ Travaux immobiliers effectués pour ses besoins privés, pour ceux de son personnel et, plus généralement, à titre gratuit ou à des fins étrangères à son activité économique (art. 19, § 2, 2°, Code TVA).

Si l'assujetti à la TVA est une personne physique, le travail personnel n'est imposable que dans la mesure où ce travail relève de l'activité habituelle qui lui confère la qualité d'assujetti. Lorsque l'assujetti affecte des membres de son personnel, le travail effectué par ce personnel est toujours considéré comme effectué dans l'exercice de l'activité économique de l'assujetti.

La base d'imposition est constituée par les dépenses engagées par l'assujetti (art. 33, 2° Code TVA). Celui-ci peut toutefois déduire la TVA ayant grevé l'achat des matériaux conformément aux dispositions générales du Code de la TVA applicables en la matière.

Si l'assujetti à la TVA est une personne morale, la TVA est toujours exigible sur l'exécution du travail immobilier. Dans ce cas, la TVA est aussi exigible sur les dépenses engagées.

Le maître de l'ouvrage est un constructeur professionnel (art. 12, § 2, Code TVA)

Etant donné que tout bâtiment construit par un tel assujetti ou pour son compte est réputé être érigé pour être aliéné à titre onéreux, un tel bâtiment sort du champ d'application de l'article 64, § 4, du Code de la TVA. Le constructeur professionnel ne doit donc pas déposer de déclaration spéciale 106/3. Le contrôle de la valeur normale sur laquelle la TVA doit être acquittée aura lieu dans le cadre du contrôle ordinaire approfondi de sa comptabilité.

Celui qui construit et la TVA

Administration de la preuve

Preuve fournie selon les règles
du droit commun



Preuve écrite

En ce qui concerne les matériaux mis en oeuvre ou placés, la preuve de l'acquisition peut être faite par un des moyens suivants:

- 1° par la communication de la facture délivrée lorsque l'achat a été effectué chez un fournisseur qui est tenu de délivrer une facture en exécution des lois et arrêtés en matière de TVA. Le fournisseur assujetti à la TVA est en principe TOUJOURS tenu de délivrer une facture lorsque les biens ou services fournis sont destinés à l'érection d'un bâtiment neuf visé à l'article 64, § 4, du Code de la TVA (A.R. n° 1, art. 1er);
- 2° lorsque les matériaux ont été livrés par une personne autre que celle visée au 1°:
 - ✓ par la communication d'un document que le maître de l'ouvrage est tenu d'établir, le jour même de l'opération, lorsqu'il est un assujetti à la TVA (constructeur professionnel ou non). Ce document est signé pour accord par les parties contractantes, avec mention de la qualité des signataires. Un exemplaire est remis au fournisseur (A.R. n° 1, art. 10);
 - ✓ par la communication d'un écrit constatant la nature et le contenu de la convention, lorsque le maître de l'ouvrage n'est pas assujetti à la TVA. Cet écrit est signé par les parties contractantes.

N.B.: la valeur des matériaux de récupération = la valeur de matériaux neufs similaires.

Preuve par présomptions

La quantité de matériaux achetés par le propriétaire lui-même implique une présomption importante de "travail personnel". La profession du propriétaire et de ses aidants peut être une indication sérieuse qu'ils peuvent effectuer eux-mêmes les travaux visés.

Le maître de l'ouvrage peut prouver que, dans une certaine mesure, des prestations de services ayant pour objet des travaux immobiliers ont été exécutées par des membres de sa famille ou par des tiers qui n'avaient pas la qualité d'entrepreneur. La prestation de services fournie par des non-assujettis peut consister en une aide gratuite ou en un travail rémunéré.

En ce qui concerne l'aide gratuite de tiers, la gratuité est un élément complémentaire à prouver et dont la sincérité peut plus facilement et plus raisonnablement être admise pour les services prestés par des parents ou alliés que pour les prestations fournies par des tiers, mais à la condition qu'ils ne possèdent pas la qualité d'assujetti pour le genre de travaux qu'ils ont effectués gratuitement.

En tout cas, pour ce qui concerne les travaux exécutés par des non-assujettis à la TVA et relatifs à la construction d'un bâtiment, l'Administration de la fiscalité des entreprises et des revenus (secteur TVA) est non seulement tenue d'examiner s'il ne convient pas de reconnaître à ces personnes la qualité d'assujetti à la TVA, mais elle est également compétente pour constater et faire réprimer le travail frauduleux à caractère commercial ou artisanal.

Preuve par témoins

Peuvent être considérées comme un moyen de preuve de droit commun, des déclarations écrites de personnes qui ont elles-mêmes connaissance du travail effectué parce qu'elles ont été des témoins oculaires de ce travail.

L'office de contrôle de la TVA compétent ne doit **pas** être informé préalablement du fait que le maître de l'ouvrage effectuera lui-même certains travaux.

Celui qui construit et la TVA

Formalités à remplir



Dépôt de la déclaration spéciale 106/3

Au plus tard dans les trois mois à compter de la date de la signification du revenu cadastral, auprès de l'office de contrôle de la TVA dans le ressort duquel est situé le bâtiment nouvellement construit.

La déclaration comprend 4 cadres:

1) Cadre I: il y a lieu de mentionner:

- ✓ le nom, l'adresse et la profession du propriétaire et, le cas échéant, le n° de TVA;
- ✓ la rue, le numéro et la commune où le bâtiment a été érigé;
- ✓ la date à laquelle le revenu cadastral a été signifié;
- ✓ la date de l'occupation de l'immeuble;
- ✓ une description détaillée DES TRAVAUX QUI RESTENT A EFFECTUER à la date de la signification du revenu cadastral.

2) Cadre II: il y a lieu de mentionner:

Toutes les factures délivrées par les entrepreneurs ou les artisans et qui sont relatives à un travail immobilier au sens de l'article 19, § 2, du Code de la TVA en rapport avec l'habitation érigée.

3) Cadre III: il y a lieu de mentionner:

Toutes les factures de matériaux de construction acquis directement par le maître de l'ouvrage. Pour chaque facture, doivent être mentionnés le nom et l'adresse de celui qui a mis en oeuvre ou placé les matériaux.

Il y a lieu aussi de mentionner les achats auprès de NON-ASSUJETTIS ainsi que les matériaux de récupération éventuellement employés.

4) Cadre IV: il y a lieu d'indiquer le "travail personnel", avec les mentions suivantes:

- ✓ les nom, adresse et profession et, le cas échéant, le degré de parenté des personnes qui ont travaillé gratuitement;
- ✓ une description précise de la nature, de l'importance et de la durée du "travail personnel";
- ✓ une référence aux matériaux achetés et mis en oeuvre ou placés (qui sont mentionnés dans le cadre III);
- ✓ enfin, la déclaration sera certifiée exacte, datée et signée par le propriétaire.

Documents à annexer à la déclaration

1. le plan du bâtiment;
2. le cahier des charges;
3. les "ATTESTATIONS" relatives au "travail personnel" dont il est question au cadre IV de la déclaration;
4. toutes factures mentionnées dans les cadres II et III de la déclaration.

Celui qui construit et la TVA

Conséquences



Non-dépôt de la déclaration 106/3

Amende: de 25,00 EUR à 2.500,00 EUR (article 70, § 4, Code TVA). Le recouvrement de cette amende ne dispense pas le maître de l'ouvrage de déposer la déclaration de construction.

Obligation de conservation

Toutes les factures reçues ainsi que les plans et les cahiers des charges doivent être conservés pendant 5 ans à compter de la date de la signification du revenu cadastral. En outre, ces documents doivent être communiqués à toute réquisition des agents chargés du contrôle de la perception de la TVA (art. 64, § 4, al. 2, Code TVA).

Contrôle

Pour la fixation du prix de construction d'une habitation unifamiliale, l'Administration part en principe de prix unitaires qui sont ensuite liés à la superficie de certaines parties déterminées de l'habitation.

Pour la fixation du prix de construction d'une habitation multifamiliale, les prix unitaires sont liés au volume du bâtiment érigé.

Si la base d'imposition totale sur laquelle la TVA a été acquittée et qui résulte de la déclaration (compte tenu, le cas échéant, de la "main-d'oeuvre personnelle" admise et de la partie inachevée à la date de la signification du revenu cadastral) est inférieure à la valeur normale calculée, la TVA doit être acquittée sur la différence au taux applicable, éventuellement augmentée d'une amende proportionnelle.

Dans le cas où l'office de contrôle de la TVA compétent réclame une TVA supplémentaire, contact peut être pris avec le fonctionnaire qui a effectué le contrôle afin d'obtenir toute information nécessaire concernant le dossier et la valeur normale calculée. S'il s'avère qu'il n'a pas été tenu compte de certains éléments, le dossier sera soumis à un nouvel examen.

Si un accord à l'amiable ne peut être obtenu, l'expertise peut, par application de l'article 59, § 2, du Code de la TVA, être requise:

1. soit par le chef de l'office du contrôle local de la TVA compétent compte tenu de la situation du bâtiment;
2. soit par le "propriétaire" concerné lui-même.

La notification de la demande d'expertise doit être faite dans les deux ans à compter du jour de la notification du revenu cadastral.

Celui qui construit et la TVA

Quelques adresses utiles



Vous trouverez ci-dessous les adresses et numéros de téléphone des **directions régionales de la TVA** auxquelles vous pouvez vous adresser pour obtenir toute information complémentaire.

Vous pouvez également vous adresser aux **offices de contrôle régionaux de la TVA**. En raison du nombre important et de la diversité de ces services, il est impossible de les mentionner ici. Vous trouverez l'adresse et le numéro de téléphone de ces bureaux dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique "Ministères, Finances, TVA".

Ces coordonnées peuvent également être consultées sur le **site portail du SPF Finances** (<http://www.minfin.fgov.be> → Administrations fiscales fédérales → Adresses des administrations fiscales fédérales → Recherche par: Mots-clés → TVA → CONTROLE TVA).

Anvers Italiëlei 4, bus 4, 2000 Antwerpen
Tél.: 03/203 23 35
Fax: 03/203 32 15

Bruges Katelijnestraat 7, 8000 Brugge
Tél.: 050/44 56 46
Fax: 050/33 41 50

Bruxelles I Tour Sablon
rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles
Tél.: 02/552 56 15
Fax: 02/552 55 46

Bruxelles II North Galaxy (tour A11)
boulevard du Roi Albert II 33, bte 341, 1030 Bruxelles
Tél.: 0257/693 32
Fax: 0257/618 20

Gand Zuiderpoort
Gaston Crommenlaan 6, bus 601, 9050 Gent
Tél.: 0257/923 20
Fax: 0257/950 51

- Hasselt** Voorstraat 43, 3500 Hasselt
Tél.: 011/21 22 32
Fax: 011/21 00 95
- Liège** C.A.E., rue de Fragnée 40, 4000 Liège
Tél.: 04/254 80 03
Fax: 04/254 89 94
- Malines** Zwartzustersvest 24, bus 28, 2800 Mechelen
Tél.: 015/47 43 90
Fax: 015/47 49 21
- Mons** rue du Joncquois 116, 7000 Mons
Tél.: 065/32 76 75
Fax: 065/32 76 82
- Namur** C.A.E., rue des Bourgeois 7, bloc B, 5000 Namur
Tél.: 081/24 73 24
Fax: 081/24 73 22

UNITE CENTRALE TVA POUR LA COOPERATION ADMINISTRATIVE
INTERNATIONALE

(Confirmation de la validité
d'un numéro d'identification
à la TVA attribué à une per-
sonne déterminée dans un
autre Etat membre de l'U.E.)

Tour Sablon
rue Joseph Stevens 7
1000 Bruxelles
Tél.: 02/552 58 91
Fax: 02/552 55 50

Cette brochure peut être **téléchargée ou commandée** via le site internet:

www.minfin.fgov.be → Publications

ou à l'adresse suivante:

Service Public Fédéral FINANCES
Service Communication
North Galaxy
Boulevard du Roi Albert II 33 - bte 70
1030 Bruxelles

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser au

Contact center du Service Public Fédéral FINANCES: **0257/257 57**