

La faveur fiscale en matière de T.V.A. (remboursement ou application directe du taux de 3%)

Depuis le 1^{er} janvier 1992, le taux normal de la TVA est de 15%. Afin de stimuler la construction de logements, l'Etat soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3%, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers.

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (p.ex. appartement) susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires.

L'utilisation simultanée d'un logement à des fins d'habitation principale et à d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale. Lorsque cette surface est inférieure ou égale à ladite proportion, le bénéfice de la faveur fiscale n'est accordé que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.

Que faut-il entendre par création d'un logement ?

La création d'un logement englobe :

- la construction d'un logement, y compris celle d'un garage ou d'un emplacement (à condition de former une unité avec le logement servant d'habitation principale), en exécution d'un contrat de vente d'immeubles à construire et / ou d'un contrat de louage d'ouvrage ou d'industrie ;
- les travaux de construction exécutés en totalité ou en partie par le propriétaire lui-même ou à l'aide de différents corps de métier ;
- la transformation en logement d'un immeuble ou partie d'immeuble existant affecté auparavant à d'autres fins (p.ex. transformation en logement d'un immeuble de bureaux) ;
- l'agrandissement d'un logement existant par l'addition ou l'extension de pièces d'habitation.

Que faut-il entendre par rénovation d'un logement ?

La rénovation d'un logement englobe :

- les travaux substantiels d'amélioration réalisés consécutivement à l'acquisition d'un logement. Lesdits travaux doivent être achevés dans un délai de cinq ans à partir de cette acquisition. Par acquisition, on entend les acquisitions à titre onéreux (p.ex.

vente) et les acquisitions à titre gratuit, entre vifs ou par décès (p.ex. donations, successions) ;

- les travaux substantiels d'amélioration d'un logement dont la construction date de vingt ans au moins au début desdits travaux. Ces travaux doivent être réalisés dans un délai de deux ans à partir de leur commencement.

Les périodes de rénovation peuvent se succéder avec ou sans intervalles.

Le tableau repris ci-après renseigne sur les travaux pouvant bénéficier de la faveur fiscale en matière de T.V.A.

Sont visés les travaux suivants :

- les travaux d'excavation ;
- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ;
- les éléments qui assurent les clos, le couvert et l'étanchéité, y compris les chapes ;
- les façades ;
- le plâtrage de bâtiment ;
- les escaliers et les rampes ;
- les plafonds et cloisons fixes ;
- les portions de canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, ou prises dans la masse du revêtement, ainsi que celles logées dans la terre et servant au raccordement aux infrastructures publiques ;
- les travaux de ferblanterie ;
- les ascenseurs et monte-charge dans les maisons à appartements ainsi que les charpentes fixes ;
- les bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières ;
- les équipements sanitaires ;
- les portes, fenêtres et verrières ;
- l'installation de chauffage ;
- l'installation électrique ;
- la serrurerie de bâtiment ;
- les revêtements en tout genre pour murs, sols et plafonds ;
- la peinture intérieure et extérieure, y compris les papiers peints.

Sont exclus du régime de faveur fiscal :

- les équipements mobiliers à l'exception des poêles de chauffage ;
- la menuiserie intérieure autre que les escaliers, les rampes, les portes et les rebords de fenêtres ;
- les équipements techniques spéciaux, telle qu'une installation d'alarme ;
- l'aménagement des alentours, à l'exception de la voie d'accès direct au logement et au garage ;
- les frais de notaire, d'architecte et d'ingénieur-conseil ;
- tous autres éléments qui n'ont pas été énumérés expressément à l'alinéa qui précède.

Deux procédures parallèles (le remboursement et l'application directe de 3%)

1. La procédure de remboursement est maintenue :

- pour les achats de matériaux de construction, c'est-à-dire lorsque le propriétaire effectue les travaux lui-même sans recourir aux différents corps de métier ;
- pour les ventes d'immeubles neufs non encore affectés et pour les contrats de vente d'immeubles à construire dans la mesure où ils portent sur des constructions réalisées au moment du contrat ;
- pour les factures dont le montant hors taxe ne dépasse pas 3.000.- euros ;

Chaque facture doit individuellement porter sur un montant hors T.V.A. dépassant mille deux cent cinquante euros (1.250.- €).

Attention : Tout droit de restitution de la T.V.A. se prescrit par 5 ans à compter du 31 décembre de l'année civile à laquelle se rapporte l'impôt à restituer.

Toute personne ayant effectué ou fait effectuer les travaux énumérés ci-avant, sans bénéficier de l'application directe du taux de 3%, peut demander le remboursement de la T.V.A., à condition que :

- la demande porte sur un montant global hors T.V.A. dépassant 3.000.- € et couvre une période minimale de 6 mois ;
- les travaux aient été effectués avant la prescription prévue pour la restitution de la T.V.A.
- le montant total de la faveur fiscale en matière de T.V.A. n'excède pas 50.000.- € par logement créé ou / et rénové.

Un relevé des factures accompagné des originaux des factures ainsi que des preuves de paiement est à annexer.

2. La procédure de l'application directe du taux super-réduit de 3%

peut être autorisée pour les travaux de création et de rénovation effectués par les corps de métier dans les limites et les conditions fixées par le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives.

Cette nouvelle procédure n'est permise que pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002.

L'assujetti, chargé de l'exécution du travail, présente une demande d'application directe du taux super-réduit à l'administration de l'enregistrement et des domaines pour agrément. Outre les données se rapportant à son entreprise, il fournit les indications concernant son client et l'immeuble en question. Il va sans dire que ces derniers détails sont complétés par le propriétaire. Finalement, il décrit sommairement la nature des travaux à faire ainsi que le coût approximatif. La demande, respectant la forme prescrite par l'administration, est signée par l'assujetti et contresignée par son client. Dans la pratique, on peut s'imaginer que l'entreprise envoie ladite demande avec son devis au client afin qu'il l'approuve, la complète et la signe.

Sans une autorisation préalable, l'entreprise est obligée à facturer le taux généralement applicable en la matière et le propriétaire doit recourir à la procédure de remboursement afin de bénéficier, le cas échéant, de la restitution de la T.V.A. jusqu'au taux super-réduit de 3%.

La faveur fiscale résultant de l'application directe du taux super-réduit de 3% respectivement du remboursement jusqu'au taux de 3% ne peut excéder 50.000.- € par logement créé ou / et rénové.

Si le bénéficiaire ou ses ayants-droits vendent le logement ou en changent l'affectation dans un délai de 10 ans, ils doivent restituer en tout ou en partie la faveur fiscale. Toutefois, en cas de vente, il est fait abstraction de la régularisation lorsque l'acquéreur continue à affecter le logement aux fins d'une habitation principale et à condition qu'il déclare continuer la personne du cédant dont il reprend les droits et obligations en matière de T.V.A.