

PRÉOCCUPATIONS FISCALES DU SECTEUR IMMOBILIER BELGE

COMMISSION FISCALE

2026

Table des matières

Présentation de l'UPSI

I. L'immobilier résidentiel

- Logement locatif conventionné : taux de TVA réduit de 6 %
- Habitation propre et unique : taux de TVA réduit de 6 %
- Droits d'enregistrement sur la part terrain en cas de vente sur plan
- Droit de vente vendeur professionnel

II. L'immobilier professionnel

- Précompte immobilier en cas de reconversion
- Définition TVA "bâtiment neuf" - location sous régime TVA

III. Les fonds immobiliers

- Branch tax
- Taxe complémentaire "exit tax"

IV. Autres points fiscaux

- Convention de la double imposition Belgique - France
- Dossiers tests ISI
- Contribution de groupe

Table des matières

Présentation de l'UPSI

I. L'immobilier résidentiel

- Logement locatif conventionné : taux de TVA réduit de 6 %
- Habitation propre et unique : taux de TVA réduit de 6 %
- Droits d'enregistrement sur la part terrain en cas de vente sur plan
- Droit de vente vendeur professionnel

II. L'immobilier professionnel

- Précompte immobilier en cas de reconversion
- Définition TVA "bâtiment neuf" - location sous régime TVA

III. Les fonds immobiliers

- Branch tax
- Taxe complémentaire "exit tax"

IV. Autres points fiscaux

- Convention de la double imposition Belgique - France
- Dossiers tests ISI
- Contribution de groupe

Représentant des promoteurs et investisseurs immobiliers en Belgique



186

membres effectifs

160

membres de soutien



370

membres YUB

5

membres YUB+



€ 1,3 milliard

de valeur ajoutée
représentée



40.000

emplois



85 %

du marché des bureaux



60 %

de l'immobilier commercial



40 %

du marché résidentiel



Pour un immobilier durable et tourné vers l'avenir

Table des matières

Présentation de l'UPSI

I. L'immobilier résidentiel

- Logement locatif conventionné : taux de TVA réduit de 6 %
- Habitation propre et unique : taux de TVA réduit de 6 %
- Droits d'enregistrement sur la part terrain en cas de vente sur plan
- Droit de vente vendeur professionnel

II. L'immobilier professionnel

- Précompte immobilier en cas de reconversion
- Définition TVA "bâtiment neuf" - location sous régime TVA

III. Les fonds immobiliers

- Branch tax
- Taxe complémentaire "exit tax"

IV. Autres points fiscaux

- Convention de la double imposition Belgique - France
- Dossiers tests ISI
- Contribution de groupe

Logement locatif conventionné : Taux de TVA réduit de 6 %

Loi-programme du 18 juillet 2025 :

TVA réduite permanente de 6 % s'applique aux livraisons après démolition-reconstruction, en vue d'une location de longue durée (depuis le 1er juillet 2025).

Demande du secteur: puisque le logement constitue un droit fondamental, nous demandons l'introduction d'un taux de TVA généralisé de 6 % pour la construction et la livraison de logements dans le cadre du logement locatif conventionné.



TVA
6 %



Logement locatif conventionné en Flandres : taux de TVA à 6%

- Code flamand du logement : définition du “logement locatif conventionné”
- TVA AR n° 20, tableaux A & B : taux de TVA réduits pour le logement “dans le cadre de la politique sociale”.
- L’administration fiscale estime que le logement conventionné ne tombe pas sous la “politique sociale”, même lorsqu’il est géré par une société de logement social.

L’UPSI demande que le taux de TVA réduit à 6 % soit appliqué aux logements destinés à la location en tant que “logements locatifs conventionnés”.

Habitation propre et unique : Taux de TVA réduit à 6 %

Loi-programme du 18 juillet 2025 :

Taux de TVA permanent réduit à 6 % pour les démolitions-reconstructions du habitation propre et unique (depuis le 1er juillet 2025).

Étant donné que le logement est un droit fondamental, nous demandons l'introduction d'un taux de TVA généralisé à 6 % pour la construction et la livraison de l'habitation propre et unique.

**TVA
6 %**



Droits d'enregistrement sur la partie terrain en cas de vente sur plan

	Région flamande	Région de Bruxelles-Capitale	Région wallonne
Droits d'enregistrement: taux ordinaire	12%	12,50%	12,50%
Habitation propre et unique: taux réduit	2%	12,5% - abattement	3,00%
Taux d'application sur la partie terrain lors d'une habitation sur plan (habitation propre et unique)	12%	12,50%	3,00%

Droit de vente vendeur professionnel

Décret-programme 2024–2025 :

- Augmentation du taux pour les vendeurs professionnels : de 4 % à 6 %
- Conventions de vente conclues à partir du 1er janvier 2025

Demandes de l'UPSI:

- Augmenter le délai de revente de 8 ans à 10 ans (comme en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne).
- Redéfinir la notion de "force majeure" en cas de refus de permis / recours en annulation auprès du Conseil d'État ou de la juridiction administrative compétente.

Table des matières

Présentation de l'UPSI

I. L'immobilier résidentiel

- Logement locatif conventionné : taux de TVA réduit de 6 %
- Habitation propre et unique : taux de TVA réduit de 6 %
- Droits d'enregistrement sur la part terrain en cas de vente sur plan
- Droit de vente vendeur professionnel

II. L'immobilier professionnel

- Précompte immobilier en cas de reconversion
- Définition TVA "bâtiment neuf" - location sous régime TVA

III. Les fonds immobiliers

- Branch tax
- Taxe complémentaire "exit tax"

IV. Autres points fiscaux

- Convention de la double imposition Belgique - France
- Dossiers tests ISI
- Contribution de groupe

Précompte immobilier en cas de reconversion

Contexte légal :

- Article 494 §1, 2° CIR : réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés.
- Article 494 §1, 5° CIR : le nouveau revenu cadastral s'applique à partir du premier jour du mois qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473.
- Article 473 CIR : la déclaration de l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés.



Précompte immobilier en cas de reconversion

- **Démolition complète :** Le RC de l'immeuble est remis à 0 dès l'achèvement des travaux de démolition → PI dû seulement sur la valeur foncière à partir de l'année qui suit la démolition = OK
- **Transformation :** Le RC de l'immeuble est actualisé uniquement à la fin des travaux
→ PI dû sur la valeur originale (terrain + bâtiment) pendant la durée totale des travaux !
- **Proposition de l'UPSI :** RC / PI uniquement sur la valeur du terrain à partir de la vacance en vue d'une rénovation énergétique dès l'introduction de la demande de permis.

Précompte immobilier en cas de reconversion

Les dernières positions de l'Administration de la Documentation patrimoniale vont dans une direction "inappropriée".

1. Même en cas de démolition, la réduction du RC est refusée au motif que la démolition ne serait pas "totale". Mais que faire avec :

- Fondations de tunnels
- Stations de métro
- Parking
- Plaque de sol
- ...

2. En cas de conversion de bureaux en logements : lors de la passation de l'acte de base, le RC existant est réparti entre les nouveaux lots, sans révision à la baisse en raison de l'état de l'immeuble.

→ Conséquence : les acquéreurs paient un PI sur un appartement encore en construction, basée sur une valeur locative qui n'existe plus !

Location soumise à TVA

Contexte légal :

- Art. 44, §3, 2° CTVA : location exemptée de TVA, à l'exception de (d) la location d'un bâtiment ou fraction d'un bâtiment, que le preneur utilise exclusivement pour son activité économique lui conférant la qualité d'assujetti, pour autant que le loueur et le preneur aient opté conjointement pour la taxation de cette location.
- L'option ne peut être exercée que pour des contrats relatifs à des bâtiments ou fractions de bâtiments pour lesquels la TVA grevant ces opérations sont exigibles pour la première fois au plus tôt le 1er octobre 2018 (sauf pour les emplacements d'entreposage).

→ Location soumise à TVA uniquement possible si « première pierre » est posée après 01.01.2018. Il peut s'agir d'un bâtiment neuf ou d'une rénovation lourde.



Location soumise à TVA

Rénovation lourde (commentaire TVA) :

- A la suite des travaux effectués dans l'ancien bâtiment ou une partie du bâtiment, celui-ci a subi une altération substantielle de ses **éléments essentiels de sa structure** (murs porteurs, planchers, cages d'escalier, cages d'ascenseur...), à savoir dans sa nature, sa structure et, le cas échéant, dans son affectation.
- On peut toutefois admettre qu'il s'agit d'un bâtiment neuf ou partie de bâtiment si le **coût**, hors TVA, des travaux exécutés par le propriétaire ou par des tiers sur le bâtiment ou partie de bâtiment, **atteint au moins 60%** du prix de vente du bâtiment ou partie de bâtiment sur lequel les travaux ont été effectués, à l'exclusion du terrain, au moment de l'achèvement de ces travaux.

Location soumise à TVA

- **Démolition :** Pas de discussion
- **Transformation :** Traité dossier par dossier - pratique du ruling
- **Proposition de l'UPSI :** Ajouter à l'art. 44, §3, 2° CTVA, d) des bâtiments qui ont subi une rénovation lourde énergétique.

Alternative: adaptation du commentaire TVA en ajoutant l'option de rénovation énergétique afin d'obtenir la qualification d'un « bâtiment neuf ».

Table des matières

Présentation de l'UPSI

I. L'immobilier résidentiel

- Logement locatif conventionné : taux de TVA réduit de 6 %
- Habitation propre et unique : taux de TVA réduit de 6 %
- Droits d'enregistrement sur la part terrain en cas de vente sur plan
- Droit de vente vendeur professionnel

II. L'immobilier professionnel

- Précompte immobilier en cas de reconversion
- Définition TVA "bâtiment neuf" - location sous régime TVA

III. Les fonds immobiliers

- Branch tax
- Taxe complémentaire "exit tax"

IV. Autres points fiscaux

- Convention de la double imposition Belgique - France
- Dossiers tests ISI
- Contribution de groupe

Les fonds immobiliers

- **Sociétés immobilières réglementées (SIR) :**

- Convention de double imposition Belgique - France**

- Convention actuelle : dividendes de filiales de sociétés immobilières: 5 %
 - Convention à ratifier (9 novembre 2021): 30 % ?

- **FIIS : Exit tax - taxe complémentaire de 10 %**

- Introduite par la loi-programme du 22 décembre 2023 pour les FIIS qui quittent le registre du SPF Finances dans les 5 ans, afin de lutter contre les abus du statut.
 - Cette taxe impacte les FIIS qui souhaitent fusionner dans les 5 ans avec une SIR ou une autre FIIS. Elle freine les réorganisations, ce qui n'a jamais pu être l'intention du législateur.
 - Nous demandons donc de limiter le champ d'application à l'objectif initial.

Table des matières

Présentation de l'UPSI

I. L'immobilier résidentiel

- Logement locatif conventionné : taux de TVA réduit de 6 %
- Habitation propre et unique : taux de TVA réduit de 6 %
- Droits d'enregistrement sur la part terrain en cas de vente sur plan
- Droit de vente vendeur professionnel

II. L'immobilier professionnel

- Précompte immobilier en cas de reconversion
- Définition TVA "bâtiment neuf" - location sous régime TVA

III. Les fonds immobiliers

- Branch tax
- Taxe complémentaire "exit tax"

IV. Autres points fiscaux

- Convention de la double imposition Belgique - France
- Dossiers tests ISI
- Contribution de groupe

Autres points fiscaux

- **Convention de double imposition Belgique - France**
 - Convention actuelle : la plus-value sur les actions immobilières est imposable en Belgique.
 - La Belgique soutient-elle les sociétés imposées en France ?
- **Dossiers tests ISI**
 - Plus-values sur actions exonérées
 - Vente de terrain soumise aux droits d'enregistrement



Autres points fiscaux

- **Contribution de groupe**

- La déclaration politique fédérale prévoyait de rendre le régime plus attractif, flexible et simple, en autorisant les participations directes et indirectes et en intégrant les nouvelles sociétés. Le secteur demande la mise en œuvre rapide de cette réforme.
- En attendant cette nouvelle réforme, nous demandons une clarification du régime actuel concernant l'effet des réorganisations intragroupes sur l'interprétation du lien direct/indirect. Nous sommes d'avis que l'administration interprète trop stricte la loi par rapport à l'intention du législateur.



Katrien Kempe

Administratrice
UPSI-BVS

katrien.kempe@upsi-bvs.be
+32 486 66 10 65



Eline Van Impe

Présidente commission fiscale
UPSI-BVS

eline.vanimpe@agrealstate.eu
+32 486 16 18 31