

Du neuf à 12% de TVA grâce aux AIS

Isabelle Dykmans

Si vous achetez un bien neuf et que vous vous engagez à le louer à une agence immobilière sociale pendant 15 ans, le taux de TVA est abaissé à 12%. Trevi propose notamment cet investissement spécifique à ses clients.

Depuis le 1er janvier 2018, ceux qui achètent un appartement neuf dans l'objectif de le louer via une agence immobilière sociale (AIS) peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 12% contre 21% pour l'immobilier neuf en règle générale. Pour rappel, les nouvelles constructions ne sont pas soumises aux droits d'enregistrement, mais bien au régime TVA, en tout cas d'office pour la partie "bâti" (des exceptions existent pour la partie "terrain").

Procédure

Si vous achetez un appartement dans une nouvelle construction pour le louer via une AIS, vous devez contacter une agence immobilière sociale avant que ne soit émise la facture, afin qu'elle bénéficie du taux de TVA de 12%. Vous devez donc conclure un projet de bail avec une AIS avant d'acheter le bien en question, et vous devez ensuite vous présenter au bureau TVA pour obtenir le droit que la facture soit émise au taux réduit. Par ailleurs, vous devez signer un bail de minimum 15 ans avec l'agence immobilière sociale pour bénéficier du taux de TVA réduit, ce qui n'est pas possible sans conclure un bail authentique devant un notaire, ce qui peut coûter entre 1.000 et 1.800 euros.

Une fois toutes ces démarches réalisées, vous êtes théoriquement parti pour 15 ans de tranquillité (minimum), étant donné que les loyers sont garantis par les agences immobilières sociales, que ces dernières s'occupent de la gestion de votre bien, des réparations et de l'entretien, etc. Bien sûr, vous faites, en échange, une croix sur un rendement mirobolant. Le principe des agences immobilières sociales repose avant tout sur l'accessibilité des loyers à des personnes dites "précarisées". Les AIS détestent mettre des chiffres sur la décote moyenne, mais il n'est pas rare d'entendre que les loyers sont inférieurs de 15 à 20% aux prix du marché. Cependant, vous économisez aussi sur vos impôts, car les biens mis en location via une AIS sont exonérés de précompte immobilier, et ceci dans les trois Régions (en Région de Bruxelles-Capitale depuis 2018).

Le système "all in" par Trevi

C'est dans le contexte d'une demande toujours plus élevée pour des logements "accessibles" de qualité et de l'appétit des investisseurs pour l'immobilier géré (comprenez qu'ils ne doivent s'occuper de rien) couplé à une fiscalité avantageuse que le réseau d'agences Trevi a conclu un partenariat avec une AIS bruxelloise. L'objectif est toutefois de multiplier les partenariats.

Les biens vendus avec le label "Trevi Valuable Invest" sont des biens de qualité mais "accessibles", explique Eric Verlinden, CEO du réseau d'agences Trevi. "Lorsque l'on analyse les besoins de la Région bruxelloise, on se rend compte qu'il existe encore peu de produits neufs qualitatifs mais accessibles", explique-t-il.

Les candidats-locataires qui peuvent prétendre louer le bien en question ne peuvent pas dépasser un certain niveau de revenus (plafonds identiques à ceux de l'accessibilité aux logements sociaux), à savoir:

- 22.560 euros net annuel pour une personne vivant seule
- 25.066 euros pour un ménage disposant d'un seul revenu
- 28.647 euros pour un ménage avec plusieurs revenus
- ces plafonds sont augmentés de 2.148 euros pour chaque enfant à charge.

L'investisseur achète donc son appartement "Valuable Invest" et ne doit s'occuper de rien (aucune démarche administrative avec l'agence immobilière sociale) étant donné que Trevi s'est occupé de tout en amont.

Le rendement est garanti pendant 15 ans à 3% net indexé, acte en main.

Résiliation anticipée

La signature du bail de 15 ans avec l'AIS est donc nécessaire pour pouvoir bénéficier du taux de TVA réduit à 12%. Si l'investisseur veut rompre le bail avant, il devra alors rembourser l'avantage TVA qu'il a perçu, au pro rata des années de résiliation anticipée. Concrètement, à la date de la résiliation anticipée, le propriétaire doit reverser à l'Etat le montant de l'avantage fiscal dont il a bénéficié pour l'année au cours de laquelle intervient ce changement, et pour les années restant à courir, à concurrence d'un quinzième du montant de l'avantage par année. Ainsi, pour une acquisition de 200.000 euros, l'avantage "TVA" réduite se chiffre à 18.000 euros. S'il met un terme à son bail avec l'AIS après 10 ans, l'investisseur devra donc rembourser 6.000 euros à l'Etat.

PARTICULARITÉS DE LA LOCATION VIA UNE AIS

- Taux réduit de TVA à 12% pour construire ou acheter une habitation neuve ou pour rénover un logement existant de moins de 10 ans.
- Exonération de précompte immobilier.
- En Région bruxelloise, accès aux primes régionales au taux le plus avantageux.
- En Wallonie, réduction d'impôts sur les dépenses faites en vue de la rénovation de l'habitation et possibilité de bénéficier des prêts à 0% et des subventions pour des travaux réalisés dans l'habitation
- De manière générale: loyer garanti et remise en état du bien en fin de bail (hors usure normale et vétusté).