

# Impact budgétaire de la baisse de la TVA de 21 % à 6 % sur la démolition-reconstruction

**Geert Goeyvaerts**  
**Département Économie**



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Impact budgétaire de la généralisation du taux de TVA réduit pour la démolition-reconstruction.....</b>	<b>6</b>
	2.1 <i>Recettes (para)fiscales et droits d'enregistrement.....</i>	<i>6</i>
	2.2 <i>Précompte immobilier.....</i>	<i>9</i>
	2.3 <i>Impact budgétaire de la diminution de la TVA .....</i>	<i>11</i>
<b>3</b>	<b>Calcul de l'impact budgétaire du SPF Finances .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Conclusion.....</b>	
	<b>Références .....</b>	<b>18</b>
	<b>Annexes .....</b>	<b>19</b>



# 1 Introduction

L'objectif de cette note est double. Je vais d'abord présenter un calcul détaillé de l'impact budgétaire de la proposition de loi de Madame Leen Dierick du 18 octobre 2019, portant extension du taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction de bâtiments à tout le territoire belge dans le cadre de la politique sociale. Les principales modifications apportées à la législation existante concernant le taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction sont les suivantes :

- 1) extension du taux de TVA réduit de 6 % à tout le territoire belge ;
- 2) accord de l'accès au taux de TVA réduit à la démolition, la reconstruction et la vente d'habitations.

Le taux de TVA réduit pour la démolition-reconstruction a été introduit dans 32 villes belges le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le taux de TVA standard de 21 % est resté d'application dans toutes les autres villes et communes belges, sauf lors d'une mesure de réduction temporaire en 2009 et 2010. Dans une étude récente, Goeyvaerts et Buyst (2019) utilisent la variation géographique dans le domaine d'application pour évaluer l'impact du taux de TVA réduit. En suivant une stratégie appelée « *difference-in-differences* », les auteurs estiment que la diminution de la TVA a eu un effet positif significatif sur le nombre de bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de démolition ainsi que ceux ayant fait l'objet d'un permis de bâtir. C'est sur la base de ces résultats empiriques et de nouvelles données relatives au nombre d'habitations construites dans le cadre de projets de démolition-reconstruction que l'impact budgétaire de la proposition de loi d'extension du taux de TVA réduit sera calculé.

Ensuite, je comparerai mon propre calcul de l'impact budgétaire avec le calcul réalisé par le service d'études du SPF Finances et pointerai les différences essentielles. La conclusion principale est que le service d'études n'a pas tenu compte de diverses recettes (para)fiscales issues de la construction de nouvelles unités de logement, telles que les impôts des sociétés et des personnes physiques. Seule l'évolution des recettes de la TVA a été prise en compte. Les effets de retour d'une augmentation des activités de démolition-reconstruction ont donc été sous-estimés et la perte budgétaire, très probablement surestimée.

J'entamerai cette note par un calcul des différentes recettes (para)fiscales issues d'un projet de démolition-reconstruction.

## 2 Impact budgétaire de la généralisation du taux de TVA réduit pour la démolition-reconstruction

### 2.1 Recettes (para)fiscales et droits d'enregistrement

Je présente au Tableau 1 le calcul des recettes (para)fiscales issues de la construction d'une habitation unifamiliale neuve par un particulier et, au Tableau 2 les recettes (para)fiscales issues de la construction d'une habitation par un professionnel de la construction. Afin de pouvoir établir une comparaison avec la note du service d'études du SPF Finances, je me base sur un coût de 252.066,12 EUR HTVA pour la construction. Contrairement au SPF Finances, je tiens compte d'un coût de démolition de 10.000 EUR. Au total, la démolition et la construction d'une habitation unifamiliale neuve par un particulier génèrent 95.863,09 EUR de recettes (para)fiscales, soit 36,58 % du coût total de démolition et de construction. Les recettes parafiscales issues de la construction d'une habitation unifamiliale par un professionnel de la construction s'établissent à 104 075,54 EUR, soit 39,70 % du coût, donc un peu plus qu'en cas de construction par un particulier. Cela s'explique d'une part par un certain nombre de postes de coût tels que le marketing, la comptabilité, l'étude de sol, etc. qui sont laborieux et donc plus lourdement imposés, et d'autre part par l'importance moindre du coût des matériaux dans le coût total de la construction en raison des économies d'échelle réalisées lors de l'achat.

Lors du calcul de l'impact budgétaire, je tiendrai également compte des droits d'enregistrement prélevés sur la transaction de biens immobiliers. Je suppose spécifiquement qu'un particulier, pour chaque nouvelle habitation, doit acheter une ancienne habitation au prix de 90.000 EUR. 8,85 % de droits d'enregistrement sont prélevés sur cette transaction. Ce pourcentage est une moyenne pondérée des taux applicables dans les différentes régions, à savoir respectivement 6 % en Flandre et 12,5 % en Wallonie et à Bruxelles. J'utilise comme pondération la part de la région dans le nombre d'unités de logement neuves autorisées après démolition. À Bruxelles, la première tranche de 175.000 EUR est toutefois exonérée, ce qui ramène donc le taux à zéro. Pour les professionnels de la construction, j'ai appliqué les mêmes montants excepté pour la Flandre, où les 90.000 EUR seront taxés à 10 % car ils représentent la part du terrain dans la vente.

Dans le cas où des professionnels de la construction paient eux-mêmes des droits d'enregistrement sur l'achat des anciennes habitations qu'ils démolissent, cette estimation constitue donc une limite inférieure. Par ailleurs, je suppose que le particulier doit contracter un crédit hypothécaire pour l'achat de l'ancienne habitation, ce qui lui coûte également 1 % de droits d'enregistrement. Le prix d'achat de l'ancienne habitation est plutôt faible, mais je souhaite ainsi tenir compte du fait que la démolition-reconstruction va généralement de pair avec une densification. Par

exemple, une ancienne villa quatre façades est souvent démolie pour être remplacée par deux nouvelles habitations semi-ouvertes.

*Tableau 1 Recettes (para)fiscales issues de la construction d'une habitation unifamiliale neuve par un particulier*

	Paramètre	Coûts	Rec. (para)fiscales
<b>Coût de démolition</b>		10.000,00 EUR	
Travail	85,00%	8.500,00 EUR	
Cotisations patronales	37,00%	6.204,38 EUR	2.295,62 EUR
Salaires bruts des travailleurs		6.204,38 EUR	
Cotisations des travailleurs	13,07%		810,91 EUR
Revenu net imposable des travailleurs		5.393,47 EUR	
IPP des travailleurs	23,00%		1 240,50 EUR
Marge bénéficiaire de l'entrepreneur	5,00%	500,00 EUR	
Impôt des sociétés	25,00%		125,00 EUR
Bénéfice alloué	50,00%	250,00 EUR	
Précompte mobilier	30,00%		75,00 EUR
<b>Coût de construction de l'habitation</b>		252.066,12 EUR	
<b>Honoraires</b>			
Architecte	5,00%	12 603,31 EUR	
PEB & coordination de sécurité		1.100,00 EUR	
Ingénieur en stabilité		900,00 EUR	
Impôt sur les honoraires	47,50%	14 603,31 EUR	6 936,57 EUR
Coût de construction après honoraires		237.462,81 EUR	
<b>Marge bénéficiaire de l'entrepreneur</b>	10,00%	23.746,28 EUR	
Impôt des sociétés	25,00%		5 936,57 EUR
Bénéfice alloué	50,00%	11.873,14 EUR	
Précompte mobilier	30,00%		3.561,94 EUR
Coût de construction après honoraires et marge bénéficiaire		213.716,53 EUR	
<b>Matériau</b>	40,00%	85.486,61 EUR	
Recettes provenant du matériau	10,00%		8.548,66 EUR
<b>Travail</b>	60,00%	128.229,92 EUR	
Cotisations patronales	37,00%	93.598,48 EUR	34.631,44 EUR
Salaires bruts des travailleurs		93.598,48 EUR	
Salaire brut à 108 %	108,00%	101.086,36 EUR	
Cotisations des travailleurs	13,07%		13.211,99 EUR

Revenu net imposable des travailleurs		80.386,49 EUR	
IPP des travailleurs	23,00%		18.488,89 EUR
<b>Recettes (para)fiscales totales</b>			<b>95.863,09 EUR</b>
<b>Recettes (para)fiscales/(Coût démolition + construction)</b>			<b>36,58%</b>

*Tableau 2 Recettes (para)fiscales issues de la construction d'une habitation unifamiliale neuve par un professionnel de la construction*

	Paramètre	Coûts	Fiscal/parafiscal
<b>Coût de démolition</b>		10 000,00 EUR	4.547,03 EUR
<b>Coût de construction (CC)</b>		252.066,12 EUR	
<b>Marge du développeur (CC + terrain)</b>	10%	34.206,61 EUR	
Impôt des sociétés	25,00%		8.551,65 EUR
Bénéfice alloué	50,00%	17.103,31 EUR	
Précompte mobilier	30,00%		5.130,99 EUR
<b>Honoraires des parties externes</b>			
Architecte		2.300,00 EUR	
PEB & coordination de sécurité		650,00 EUR	
IR stabilité + techniques + acoustique		900,00 EUR	
Impôt sur les honoraires	47,50%	3.850,00 EUR	1.828,75 EUR
<b>Coûts liés au terrain</b>			
Essai de pénétration		150,00 EUR	
Étude archéologique		750,00 EUR	
Étude de sol		500,00 EUR	
Impôt sur les coûts liés au terrain	47,50%	1.400,00 EUR	665,00 EUR
<b>Divers</b> (Assurances, vente, etc.)		7.500,00 EUR	
<b>Frais généraux</b> (Marketing, legal, comptabilité, etc.)		5.500,00 EUR	
Part du travail dans les divers & les frais généraux	85,00%	11.050,00 EUR	
Impôt sur les frais généraux & les divers	52,00%		4.884,10 EUR
Coût de construction résiduel		199.609,51 EUR	
<b>Marge bénéficiaire de l'entrepreneur</b>	10,00%	19.960,95 EUR	
Impôt des sociétés	25,00%		4.990,24 EUR
Bénéfice alloué	50,00%	9.980,48 EUR	



Précompte mobilier	30,00%		2.994,14 EUR
Coût de construction après marge bénéficiaire		179.648,56 EUR	
<b>Matériau</b>	30,00%	53.894,57 EUR	
Recettes provenant du matériau	10,00%		5.389,46 EUR
<b>Travail</b>	70,00%	125.753,99 EUR	
Cotisations patronales	37,00%	91.791,23 EUR	33.962,76 EUR
Salaires bruts des travailleurs		91.791,23 EUR	
Salaire brut à 108 %	108,00%	99.134,53 EUR	
Cotisations des travailleurs	13,07%		12.956,88 EUR
Revenu net imposable des travailleurs		78.834,35 EUR	
IPP des travailleurs	23,00%		18.131,90 EUR
<b>Recettes fiscales et parafiscales totales</b>			104.032,90 EUR
<b>Recettes/coût de construction de l'habitation</b>			39,70%

## 2.2 Précompte immobilier

Je présente au Tableau 3 le calcul de la variation des recettes issues du précompte immobilier. Les revenus cadastraux que j'applique pour ce calcul sont issus de la note relative à l'impact de la prime démolition-reconstruction sur les recettes fiscales communales réalisée par Damen (2019). Damen a calculé le revenu cadastral (RC) indexé moyen sur la base des données issues d'une étude réalisée à grande échelle en 2013 par Steunpunt Wonen (Groot Woononderzoek 2013 (GWO)) auprès de plus de 10.000 ménages flamands. Le taux d'imposition moyen de 35 % est basé quant à lui sur l'étude de Heylen (2019).

Le RC non indexé pour l'habitation unifamiliale démolie a été calculé sur la base des habitations unifamiliales construites avant 1945 et habitées par une personne pensionnée. Concernant le RC des nouvelles habitations unifamiliales, il a considéré toutes les habitations construites après 2000 et habitées par un ménage de travailleurs. Concernant le calcul de la variation du précompte immobilier, je suppose que chaque habitation démolie est remplacée par 2,5 habitations unifamiliales neuves. Pour de nombreux projets, les deux hypothèses ne seront peut-être pas applicables. Ainsi, des professionnels de la construction détruiront éventuellement de grands espaces commerciaux, par exemple des usines désaffectées, qui bénéficiaient d'un revenu cadastral assez élevé, mais les remplaceront par plusieurs appartements. En revanche, les particuliers ne construiront pas toujours plusieurs habitations pour en

remplacer une ancienne. Certains d'entre eux se limiteront à une habitation pour en remplacer une autre.

Concernant le calcul de la valeur actuelle nette du précompte immobilier, je considère un horizon de 30 ans, censé refléter la durée de vie prévue de la construction neuve ainsi qu'un taux d'actualisation de 2 %. La différence avec le précompte immobilier non indexé constitue l'impact net sur les recettes issues du précompte immobilier par habitation démolie.

*Tableau 3 Calcul de la variation des recettes issues du précompte immobilier*

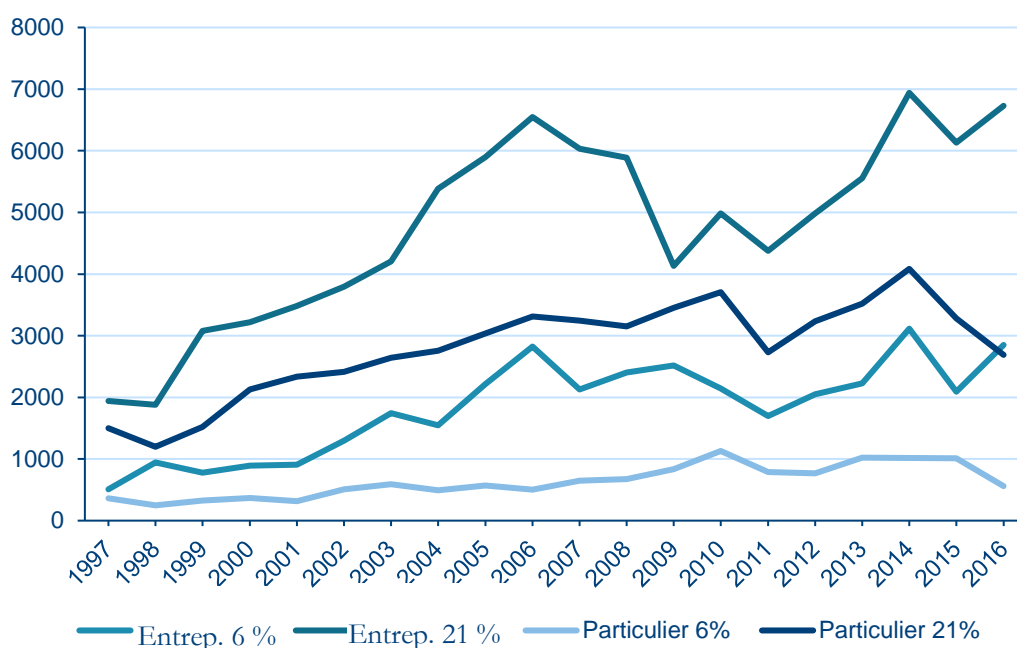
	<b>Paramètre</b>	<b>Habitation unifamiliale démolie</b>	<b>Habitation unifamiliale neuve</b>
<b>RC 2013 indexé</b>		844 EUR	1 537 EUR
<b>RC non indexé</b>	1,6813	502 EUR	914 EUR
<b>RC 2018 indexé</b>	1,7863	896 EUR	1 633 EUR
<b>PI annuel</b>	35%	314 EUR	572 EUR
<b>PI sur 30 ans</b>	2%	7.027 EUR	12.801 EUR
<b>Net : 2,5 PI construction neuve habitation unifamiliale - PI habitation démolie</b>			<b>24 974 EUR</b>

Source : propre calcul

### 2.3 Impact budgétaire de la diminution de la TVA

La Figure 1 montre l'évolution du nombre d'unités de logement ayant fait l'objet d'une demande de permis de bâtir avec un permis de démolition pour un bâtiment existant. Nous pouvons diviser le nombre d'unités de logement en quatre catégories différentes selon le type de maître d'ouvrage (un particulier ou une entreprise) et selon que la commune bénéficie déjà ou non du taux de TVA réduit. Nous connaissons ainsi à peu près le nombre d'unités de logement construites au taux de TVA réduit. Le nombre total d'habitations ayant fait l'objet d'une demande de permis de bâtir et d'un permis de démolition pour un bâtiment existant a augmenté en moyenne dans toutes les catégories entre 1997 et 2016. La catégorie ayant le plus augmenté est celle des entreprises situées dans les villes et communes où le taux de TVA réduit ne s'applique pas.

**Figure 1 Évolution du nombre d'unités de logement autorisées après démolition en Belgique, 1997-2016**



Source : Statbel, traitement propre

Les chiffres à la base de la Figure 1 sont repris dans le Tableau 8 en annexe. Ces chiffres constitueront la base du calcul de l'impact budgétaire total de l'extension du taux de TVA réduit. Étant donné qu'il est difficile de prévoir le nombre d'habitations neuves construites à l'avenir dans le cadre de projets de démolition-reconstruction, j'ai calculé l'impact budgétaire sur la base du nombre d'unités de logement construites entre 2010 et 2016 dans le cadre d'une démolition-reconstruction. Une moyenne a ensuite été calculée sur la base de cette série.

Les chiffres utilisés pour calculer l'impact budgétaire figurent dans le Tableau 4. La deuxième colonne contient le nombre d'unités de logement pour lesquelles un permis de construire a été demandé en même temps qu'un permis de démolir pour une construction existante par un particulier dans une ville avec le taux de TVA réduit de 6 %. Ce sont donc les logements qui sont actuellement taxés à 6 %. Dans la dernière colonne, vous pouvez trouver le nombre de logements pour lesquels la construction a été taxée à 21% de TVA.

*Tableau 4 Nombre d'unités résidentielles après démolition, Belgique 2010-2016*

	Steden 6% btw		Steden 21% btw		Totaal 21% btw
	Particulier	Professional	Particulier	Professional	
2010	1130	2145	4984	3707	10836
2011	786	1698	4379	2730	8807
2012	765	2052	4982	3233	10267
2013	1023	2226	5557	3519	11302
2014	1015	3114	6940	4084	14138
2015	1010	2089	6130	3282	11501
2016	561	2848	6729	2691	12268
Gem.	899	2310	5672	3321	11303

Les résultats du calcul de l'impact budgétaire figurent au Tableau 5. La deuxième colonne indique la perte de recettes de TVA due à la diminution du taux de 21 % à 6 % sur le nombre de logements qui, je suppose, seraient de toute façon construits. Les colonnes suivantes montrent les effets de retour fiscaux dus à l'augmentation du nombre de bâtiments démolis.

Pour calculer ces effets de retour, je me base sur les estimations de Goeysvaerts et Buyst (2019). Nous avons constaté, sur la base de l'analyse empirique, que le nombre de *bâtiments* faisant l'objet d'une demande de permis de démolition a augmenté d'environ 4,5 dans les villes bénéficiant du taux de TVA réduit en comparaison avec les villes n'en bénéficiant pas. En moyenne, 19,5 bâtiments ont fait l'objet d'une demande de permis de démolition dans les villes ne bénéficiant pas du taux de TVA réduit. L'augmentation de 4,5 bâtiments signifie donc une augmentation d'environ 23 %. Toutefois, si nous tenons compte du fait que la demande a été introduite par un particulier pour 65% des bâtiments concernés, il convient de considérer 12,7 et non 19,5 bâtiments, ce qui donne une augmentation d'environ 35 % en démolition-reconstruction.

Si nous supposons que la démolition de la structure existante et la construction de la nouvelle structure représentent environ 65 % du coût total du projet, l'augmentation de 35 % implique une élasticité par rapport au prix de la démolition-reconstruction

d'environ 4,3.<sup>1</sup> Ce chiffre est relativement élevé mais correspond aux estimations d'une étude récemment publiée de Carozzi (2020).<sup>2</sup> Carozzi évalue l'élasticité par rapport au prix du redéveloppement sur la base de données issues du Royaume-Uni et utilise à cette fin un *Regression Discontinuity Design* (RDD). Plus précisément, il divise le territoire du Royaume-Uni en hectares et compare la présence de « friches industrielles » dans les hectares adjacents.<sup>3</sup> Le nombre de friches industrielles est sensiblement moins élevé dans les hectares situés dans les meilleurs secteurs scolaires, où la demande d'habitations est plus grande. Sur la base des estimations de Carozzi, l'élasticité par rapport au prix du redéveloppement se situerait à environ 4,7. L'auteur conclut ainsi : “*Estimates reported below indicate a substantial price sensitivity, suggesting that these (incentive-based re-development) policies could induce a substantial amount of brownfield re-development.*” Le taux de TVA réduit de 6 % est un exemple de cette ‘*incentive-based re-development policy*’. Les résultats de notre étude correspondent donc tout à fait aux attentes fondées sur la base de l'étude de Carozzi.

Le Tableau 5 présente les résultats du calcul des dépenses et recettes annuelles en conséquence de la diminution du taux de TVA sur la démolition-reconstruction à 6 %. La deuxième colonne indique la perte de recettes de TVA due à la diminution du taux de 21 % à 6 % sur le nombre de logements qui, je suppose, seraient de toute façon construits (dernière colonne du Tableau 4). Les colonnes suivantes montrent les recettes résultant de l'augmentation du nombre d'unités de logement dans des projets de démolition et reconstruction.

Tableau 5 Dépenses et recettes annuelles résultant de la baisse de la TVA sur la démolition-reconstruction

	Dépenses		Recettes	
	TVA	TVA	(Para)fiscal	Droits d'enregistrement
2010	- 425 962 076,4 €	59 634 690,7 €	383 955 267,4 €	33.621.399,0 €
2011	- 346 202 289,3 €	48 468 320,5 €	312 869 967,8 €	27.325.919,3 €
2012	- 403 594 743,3 €	56 503 264,1 €	364 592 486,1 €	31.855.934,3 €
2013	- 444 280 489,8 €	62 199 268,6 €	401 460 607,2 €	35.067.280,5 €
2014	- 555 763 366,2 €	77 806 871,3 €	503 108 086,5 €	43.866.679,5 €
2015	- 452 103 159,9 €	63 294 442,4 €	409 384 184,5 €	35.684.727,8 €
2016	- 482 253 853,2 €	67 515 539,4 €	439 001 742,1 €	38.064.537,0 €
Moy.	- 444 308 568,30 €	62 203 199,56 €	402 053 191,7 €	35.069.496,75 €

Source : propre calcul

Nous constatons qu'une réduction du taux de TVA de 21 % à 6 % pour l'ensemble du territoire belge et tous les acteurs réduira les recettes de la TVA d'environ 444

<sup>1</sup> Tenant compte d'environ 10 % de droits d'enregistrement prélevés sur l'acquisition de l'habitation existante.

<sup>2</sup> À ma connaissance, il s'agit jusqu'à présent de la seule étude présentant des estimations de l'élasticité par rapport au prix du redéveloppement.

<sup>3</sup> Une friche industrielle est une parcelle contenant un bâtiment abandonné et délabré ou dont la structure d'origine a déjà été démolie.

millions d'euros. Toutefois, si nous tenons compte d'une augmentation du nombre de constructions neuves après démolition de 35 %, nous constatons que l'augmentation des recettes (para)fiscales compense en grande partie la perte nette des recettes TVA. Lorsqu'on inclut les recettes additionnelles issues des droits d'enregistrement, nous atteignons même un excédent budgétaire d'environ 55 millions d'euros en moyenne chaque année.

Le Tableau 6 donne la répartition de cet excédent entre les pouvoirs publics fédéraux et régionaux. Un peu plus d'un tiers de cet excédent, soit 20 millions d'euros, revient aux autorités fédérales par le biais des diverses recettes (para)fiscales dont l'impôt des sociétés, le précompte mobilier, les cotisations de sécurité sociale et l'impôt des personnes physiques. Le reste des recettes supplémentaires revient aux pouvoirs publics régionaux par le biais des droits d'enregistrement. Une petite partie des recettes (para)fiscales issues de l'impôt des personnes physiques, qui sont désormais entièrement imputées aux autorités fédérales, revient en fin de compte également aux autorités régionales et locales par le biais des centimes additionnels régionaux et de l'impôt communal complémentaire à l'impôt des personnes physiques.

*Tableau 6 Répartition de l'excédent annuel entre les pouvoirs publics fédéraux et régionaux*

	Fédéral	Régional	Total
2010	17 627 881,7 €	33.621.399,0 €	51.249.280,7 €
2011	15 135 999,0 €	27.325.919,3 €	42.461.918,3 €
2012	17 501 006,9 €	31.855.934,3 €	49.356.941,1 €
2013	19 379 386,0 €	35.067.280,5 €	54.446.666,5 €
2014	25 151 591,5 €	43.866.679,5 €	69.018.271,0 €
2015	20 575 467,0 €	35.684.727,8 €	56.260.194,7 €
2016	24 263 428,4 €	38.064.537,0 €	62.327.965,4 €
Moy.	19 947 822,92 €	35.069.496,8 €	55.017.319,7 €

Enfin, le *Tableau 7* présente la valeur actuelle nette des recettes issues du précompte immobilier. Ces recettes additionnelles ne sont pas perçues en totalité l'année de la réduction du taux de TVA mais sont générées sur une période de 30 ans. Le chiffre indiqué dans le tableau représente la valeur actuelle nette sur la base du taux d'actualisation mentionné dans la section relative au calcul du précompte immobilier. Comme vous le constatez, la majorité de cette recettes additionnelles, soit environ 90 %, revient aux pouvoirs publics locaux, aux villes et aux communes. Le reste des recettes revient aux pouvoirs publics régionaux.

*Tableau 7 Valeur actuelle nette des recettes issues du précompte immobilier*

	Régional	Local	Total
2010	9 471 670,5 €	85 245 034,7 €	94 716 705,25 €
2011	7 698 136,1 €	69 283 224,5 €	76 981 360,57 €
2012	8 974 311,7 €	80 768 805,0 €	89 743 116,72 €

2013	9 878 997,8 €	88 910 980,3 €	98 789 978,10 €
2014	12 357 925,2 €	111 221 327,1 €	123 579 252,38 €
2015	10 052 942,3 €	90 476 480,7 €	100 529 422,95 €
2016	10 723 371,5 €	96 510 343,9 €	107 233 715,39 €
Moy.	9 879 622,16 €	88 916 599,46 €	98 796 221,62 €

Source : propres calculs.

Dans le calcul de l'impact budgétaire, je suppose que l'augmentation de l'activité de démolition-reconstruction n'est pas compensée par une diminution des rénovations ou des constructions neuves. Les résultats empiriques de Goeyvaerts et Buyst (2019) ont indiqué une diminution des rénovations, mais celle-ci n'est pas significative sur le plan statistique. En d'autres termes, il n'est pas exclu que la diminution soit due au hasard ou qu'elle soit la conséquence de la réduction de la TVA appliquée sur la démolition-reconstruction. Si la hausse des projets de démolition-reconstruction est compensée par une diminution des rénovations ou des constructions neuves, une perte budgétaire n'est pas à exclure.

### 3 Calcul de l'impact budgétaire du SPF Finances

Le calcul de l'impact budgétaire réalisé par le service d'encadrement expertise et supports stratégiques du SPF Finances fait partie intégrante de l'avis de la Cour des Comptes à la Chambre concernant la proposition de loi de Madame Griet Smaers du 18 septembre 2017. Cette proposition, à l'exception de quelques conditions, est très similaire à la proposition de loi plus récente de Leen Dierick. Tout comme cette dernière, elle prévoit l'extension du taux de TVA réduit à l'ensemble du territoire belge ainsi qu'à la vente de constructions neuves après démolition.

Les remarques et questions essentielles concernant le calcul réalisé par le Service d'études du SPF Finances sont les suivantes :

- La première remarque, la plus essentielle, concerne l'absence de prise en compte des recettes (para)fiscales dues à l'augmentation du nombre de projets de démolition-reconstruction. Seule l'augmentation de la TVA est considérée, et celle-ci ne représente qu'une fraction des effets de retour, comme vous pouvez le voir au Tableau 5. La perte budgétaire est donc incontestablement surestimée.
- Le nombre total d'habitations construites après démolition, selon leurs calculs, est largement inférieur aux nombres que j'utilise ci-dessus. Le calcul du SPF Finances est basé sur un recensement de 2010 qui comptabilisait 4.339 habitations démolies puis reconstruites ayant bénéficié du taux réduit de 6 %. Toutefois, certains éléments ne sont pas clairs :

- D'abord, il est difficile de comprendre ce qui a été pris en compte exactement : le nombre d'habitations démolies ou le nombre d'habitations remplaçant les habitations démolies ?
- Ensuite, le taux réduit de TVA de 6 % a été étendu à tout le territoire belge en 2009 et 2010, mais il n'a pas été étendu à d'autres secteurs tels que les professionnels de la construction. En d'autres termes, la vente d'habitations reconstruites après démolition ne pouvait officiellement pas bénéficier des 6 %. En tient-on compte ?
- Enfin, le taux réduit de 6 % s'appliquait en 2010 uniquement aux projets ayant fait l'objet d'une demande de permis de bâtir avant le 1<sup>er</sup> avril 2010. En principe, il n'a donc pas été valable toute l'année. Il n'est pas impossible que de nombreux ménages aient déployé des efforts supplémentaires pour respecter ce délai, mais la note n'en parle pas non plus.



## 4 Conclusion

Dans cette note, j'ai calculé l'impact budgétaire de la proposition de loi de Madame Leen Dierick du 18 octobre 2019, portant extension du taux de TVA réduit pour la démolition et la reconstruction à tout le territoire belge dans le cadre de la politique sociale. À cette fin, j'ai utilisé les résultats de Goeyvaerts et Buyst (2019), qui ont évalué l'impact du taux de TVA réduit sur la démolition-reconstruction pour les 32 villes belges bénéficiaires. Les auteurs ont constaté que le nombre de bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de démolition par un particulier avait augmenté d'environ 35 % par rapport à ce même nombre dans des villes belges comparables ne bénéficiant pas du taux de TVA réduit<sup>4</sup>.

Si l'augmentation de l'activité de démolition-reconstruction est du même ordre en cas d'extension du taux de TVA de 6 % à tout le territoire belge et à tous les acteurs, le surplus budgétaire sera d'environ 154 millions d'euros. La plus petite partie de cette somme, soit environ 20 millions d'euros, reviendra aux autorités fédérales tandis que la partie restante reviendra aux autorités régionales et locales par le biais des droits d'enregistrement et du précompte immobilier.

En outre, je tiens à souligner que seuls les effets de retour (para)fiscaux sont pris en compte dans cette note. Diverses études internationales ont montré que la démolition-reconstruction de bâtiments entraîne des externalités positives importantes (voir par exemple Rossi-Hansberg et al. (2010) et Hornbeck et Keniston (2017)). Les ménages préférant vivre à côté d'une habitation neuve plutôt que d'une vieille habitation délabrée, le prix des maisons augmente.

En outre, la démolition-reconstruction va généralement de pair avec la densification du parc immobilier (Loris, 2017), ce qui permet de contrebalancer le coût d'un étalement urbain (ou *urban sprawl*). Cependant, la démolition-reconstruction ne va pas uniquement permettre de rendre l'utilisation des terres plus durable. En raison des exigences strictes que les constructions neuves doivent respecter, elle permettra également une amélioration plus rapide de l'efficacité énergétique du parc de logements. Cette conséquence peut avoir un effet indirect sur le budget flamand, car elle pourrait diminuer le risque ou du moins le montant de l'amende européenne pour non-respect des objectifs 2020 en matière d'émissions d'équivalent CO<sub>2</sub> dans les secteurs non-ETS, d'énergie renouvelable et d'efficacité énergétique.

---

<sup>4</sup> Les résultats provisoires basés sur des données plus récentes, comprenant notamment le nombre de constructions neuves construites par des particuliers après démolition, confirment les résultats originaux de Goeyvaerts et Buyst (2019) et suggèrent même que l'augmentation de 35 % constitue plutôt une limite inférieure.

## Références

Damen, S. (2019) [Nota over de impact van sloop en heropbouw op de gemeentelijke belastingsinkomsten.](#)

Heylen, K. (2019) [Verdelingsanalyse voor kadastraal inkomen en onroerende voorheffing in Vlaanderen.](#)

Hornbeck, B. R. and Keniston, D. (2017). Creative Destruction : Barriers to Urban Growth and the Great Boston Fire of 1872. *American Economic Review*, 107(6):1365–1398.

Goeyvaerts, G. & Buyst, E. (2019) [De impact van de btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw.](#)

Loris, I. (2017) [Ruimtelijke transformaties in verstedelijkte gebieden gedurende de afgelopen 50 jaar.](#)

Rossi-hansberg, E., Sarte, P.-D., and Owens III, R. (2010). Housing Externalities. *The Journal of Political Economy*, 118(3):1–8.

SERV, (2019), Beleidsnota's energie en klimaat 2019-2024. Het blinkende parcours naar Parijs.

## Annexes

Tableau 8 Évolution du nombre d'unités de logement autorisées après démolition en Belgique de 1997 à 2016

	Entreprise 6%	Entreprise 21%	Particulier 6%	Particulier 21%	Total 6%	Total 21 %	Total
1997	508	1939	360	1498	868	3437	4305
1998	944	1879	248	1198	1192	3077	4269
1999	780	3079	324	1520	1104	4599	5703
2000	893	3217	367	2130	1260	5347	6607
2001	907	3485	315	2335	1222	5820	7042
2002	1296	3796	506	2416	1802	6212	8014
2003	1744	4203	589	2642	2333	6845	9178
2004	1545	5383	493	2757	2038	8140	10178
2005	2216	5896	572	3036	2788	8932	11720
2006	2825	6545	500	3313	3325	9858	13183
2007	2130	6034	650	3244	2780	9278	12058
2008	2405	5888	672	3150	3077	9038	12115
2009	2515	4134	834	3450	3349	7584	10933
2010	2145	4984	1130	3707	3275	8691	11966
2011	1698	4379	786	2730	2484	7109	9593
2012	2052	4982	765	3233	2817	8215	11032
2013	2226	5557	1023	3519	3249	9076	12325
2014	3114	6940	1015	4084	4129	11024	15153
2015	2089	6130	1010	3282	3099	9412	12511
2016	2848	6729	561	2691	3409	9420	12829
Moy.	1844	4759	636	2797	2480	7556	10036
<2007	1366	3942	427	2285	1793	6227	8020
> 2006	2322	5576	845	3309	3167	8885	12052

Source : Statbel, propre traitement

