

SPF Economie, à l'attention de M. Wim Van Poucke, Directeur général, avec M. Mathias De Potter, Direction générale de l'Inspection économique, en tant que personne de contact
Boulevard Roi Albert II 16
1000 Bruxelles

Gand, 12 août 2026

Votre courrier du
16-06-2026

Votre référence
E7-DG-20206-000063

Objet : Publicité relative aux immeubles neufs ou rénovés – Mention des prix et TVA

Copie à : M. David Clarinval, Vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et de l'Agriculture, ainsi que son cabinet

Cher Monsieur le Directeur général,
Cher Monsieur De Potter,

Au nom des organisations soussignées, nous souhaitons revenir sur votre courrier du 16 juin dernier concernant l'indication des prix pour les bâtiments neufs ou rénovés et l'application de l'article VI.6 du Code de droit économique.

Ce courrier faisait suite à une consultation entre nos organisations, le SPF Economie et le cabinet du ministre Clarinval. Nous remercions expressément le ministre pour son implication et pour l'organisation de cette concertation.

Nous vous remercions tout autant, vous et vos services, pour votre ouverture dans la recherche de solutions pragmatiques et réalistes, tant aujourd'hui que par le passé.

Suite à votre courrier, nous estimons que ces solutions sont à portée de main, et ce d'une manière qui donne pleinement effet aux objectifs tant du CDE que de vos services, à savoir : une transparence maximale et la protection du consommateur.

Nous soulignons le soutien de nos membres à ces objectifs. Les agences immobilières et les promoteurs immobiliers souscrivent pleinement au fait que les acheteurs de logements neufs ou rénovés doivent avoir une vision claire du prix total qu'ils devront verser au vendeur. La solution pragmatique recherchée ne vise en aucun cas à y porter atteinte. Au contraire, nous espérons

contribuer à la réalisation et au suivi de ces objectifs.

Nous sommes convaincus qu'une transparence maximale envers le consommateur et une applicabilité pratique pour le secteur sont parfaitement conciliables.

En nous appuyant sur votre courrier du 16 juin 2026, nous souhaitons vous soumettre la proposition suivante basée sur cette ligne de réflexion.

Le cœur de la proposition : l'obligation générique de toujours indiquer à la fois le prix hors TVA et le prix TVA comprise dans le cadre de l'article VI.6 du CDE. Et ce, sans distinction liée à l'application d'un taux de TVA réduit aux logements neufs.

Nous souscrivons au principe que les deux prix doivent être affichés immédiatement l'un après l'autre et dans le même champ visuel, de manière non équivoque, bien visible et lisible.

En quoi cela est-il dans l'intérêt du consommateur ?

En résumé : la connaissance des deux prix est essentielle pour le consommateur. Cela vaut donc également pour le prix hors TVA. Quelques exemples illustrent d'emblée pourquoi il en est ainsi.

- Offre d'achat : si le consommateur souhaite faire une offre sur le bien publié, il le fera sous forme d'un prix hors TVA, comme pour les biens existants où les offres sont faites hors droits d'enregistrement. Il ne fait donc aucun doute que le consommateur a tout intérêt à pouvoir évaluer, à partir du prix hors TVA, l'offre qu'il serait éventuellement amené à faire.
- Comparaison des biens immobiliers : la publication d'un prix hors TVA est également nécessaire pour permettre au consommateur de comparer correctement différents biens, en sachant que le prix hors TVA sera toujours publié pour les biens proposés à la vente soumis aux droits d'enregistrement. Seule la combinaison d'un prix hors TVA et d'un prix TVA comprise garantit que le consommateur ait une vue d'ensemble du coût total et puisse comparer correctement les biens entre eux. Les portails immobiliers disposent d'une fonction de recherche qui se base sur le prix hors TVA, précisément en raison du besoin de comparaison.
- Corrélation avec la valeur sous-jacente du bien immobilier :
 - Le prix hors TVA correspond au prix d'achat final convenu. Ce prix reflète la valeur réelle sous-jacente du bien. Chaque consommateur souhaite évidemment avoir et conserver une bonne vue sur cet aspect. Pour la plupart des ménages belges, le logement familial représente la part la plus importante de leur patrimoine. Le prix TVA comprise représente le coût total mais pas la valeur sous-jacente. C'est l'inverse pour le hors TVA. C'est pourquoi nous estimons important, et dans l'intérêt du consommateur, qu'il ait connaissance des deux indications de prix.
 - Cela est également important pour estimer la valeur potentielle en cas de revente ultérieure. Dans la grande majorité des cas, cela se fait par l'application des droits d'enregistrement. Le prix TVA comprise n'est donc pas représentatif à cet égard.
- Dossier de crédit : le prix hors TVA reflète la valeur sous-jacente du bien et est essentiel, par

exemple, pour le dossier de crédit. La demande de crédit sera faite sur la base du prix hors TVA final convenu. L'inscription hypothécaire ne porte évidemment pas sur la part de TVA. La Banque nationale, en sa qualité d'autorité de contrôle, déconseille également explicitement l'octroi de crédits à une quotité supérieure à 100 %. Cette quotité est évaluée sur la base du prix hors TVA et hors frais. Concrètement : <https://www.nbb.be/fr/supervision-financiere-et-resolution/stabilite-financiere/instruments-macroprudentiels-2>.

- Assurance : il en va de même pour l'assurance habitation. Chaque valeur assurée sera toujours déterminée sur la base du prix hors TVA final.
- Revenu cadastral : dans la mesure où il existe une corrélation entre le revenu cadastral (souvent encore à déterminer dans le cas d'un bien neuf ou rénové) et la valeur sous-jacente du bien, c'est évidemment le prix convenu hors TVA qui est déterminant pour cette dernière.
- Mention du prix dans la documentation de vente : Tout prix final convenu sera repris hors TVA dans les documents de vente, puis ultérieurement dans l'acte authentique.
- Continuité lors des réformes du taux de TVA : au cours des cinq dernières années, le secteur a connu plusieurs réformes du taux de TVA réduit applicable aux logements neufs. Pour garantir la continuité et la transparence dans l'affichage des prix, il est recommandé de mentionner simultanément le prix hors TVA.

Cette liste n'est évidemment pas exhaustive et volontairement succincte. Nous espérons néanmoins qu'elle permet d'illustrer pourquoi il nous semble non seulement utile, mais essentiel, que le consommateur ait, lors de sa recherche d'un logement, accès à la fois au prix hors TVA et au prix TVA comprise.

C'est précisément pour cette raison qu'il nous paraît tout à fait conforme à l'esprit du CDE d'exiger de manière générale la mention des deux prix (TVA comprise et hors TVA), dans le même champ visuel, de façon non équivoque, bien visible et lisible, etc. C'est de cette manière que le consommateur sera informé le plus complètement possible.

Cela éviterait également toute confusion de la part du consommateur, confusion qui naîtrait précisément lorsque :

1. Pour les taux de 6 % ou 21 %, un prix hors TVA et deux prix TVA comprise sont mentionnés
2. Pour 21 %, aucun prix hors TVA et un seul prix TVA comprise est mentionné.

Cette divergence de méthode ne facilite pas la comparaison des biens par les consommateurs. Le secteur plaide donc en faveur de l'application d'une méthode uniforme.

Pourquoi cette solution est-elle plus pragmatique et plus applicable pour le secteur ?

Dans la proposition de votre courrier du 16 juin 2026, trois systèmes différents s'appliqueraient et devraient être développés pour afficher les prix des biens immobiliers neufs (au sein de portails, logiciels CRM, sites web d'agences immobilières, etc.) :

1. Mention d'un prix hors TVA pour les ventes soumises aux droits d'enregistrement ;
2. Mention d'un prix hors TVA et de deux prix TVA comprise en cas de possibilité d'application du

taux de TVA de 6 % ;

3. Mention d'un seul prix TVA comprise en cas d'application unique du taux de TVA de 21 %.

Nous signalons par ailleurs, pour être complets, qu'il existe également dans notre pays un taux de TVA de 12 %, applicable aux constructions neuves dans le cadre de la politique sociale.

La proposition que nous souhaitons vous soumettre vise un régime uniforme :

- Un prix hors TVA est toujours mentionné (comme indiqué ci-dessus, information essentielle pour le consommateur) ;
- Celui-ci est complété par des rubriques fixes : un prix TVA comprise pour le taux de TVA de 21 % et — le cas échéant — un prix TVA comprise pour le taux de TVA de 6 %.

Un tel système est simple à traduire sous forme de flux (« flow ») et peut être conçu au moyen de rubriques fixes (ce qui, par ailleurs, favorisera également la reconnaissabilité pour le consommateur).

Cette logique peut en outre être appliquée de manière cohérente à la page de détail des annonces. Dans le cas des ventes de biens neufs, il s'agit souvent de projets, où plusieurs appartements au sein d'un même immeuble nouvellement construit sont proposés dans une seule annonce, au moyen de tableaux de prix. La logique décrite ci-dessus permet de travailler avec des colonnes supplémentaires facilement ajoutables ou supprimables.

La mention du prix exclusif est également requise d'un point de vue pragmatique, compte tenu de ses répercussions sur les offres, les documents de vente, etc., ainsi que sur les outils proposés par les agences immobilières, les promoteurs et les sites portails, tels que les calculateurs de frais de notaire, les simulations pour le dossier de crédit, les outils d'estimation de la consommation énergétique, etc.

L'exemple ci-dessous illustre de manière synthétique à quoi cela pourrait ressembler.

En cas d'application unique du taux de TVA de 21 % :

**NIEUWBOUW
TE KOOP!**

ENERGIEZUINIG & KLAAR VOOR DE TOEKOMST

VERKOOPPRIJS
€ 400.000
EXCLUSIEF BTW
(en andere belastingen)

€ 484.000
INCLUSIEF 21% BTW
EXCLUSIEF ANDERE BELASTINGEN
(€ 84.000 BTW)

ENERGIEZUINIG | KWALITATIEVE AFWERKING | RUSTIGE LIGGING | KLAAR VOOR DE TOEKOMST

UW NIEUWE THUIS, EEN SLIMME KEUZE.

Avec la possibilité d'application du taux de TVA de 6 % :

**NIEUWBOUW
TE KOOP!**

ENERGIEZUINIG & KLAAR VOOR DE TOEKOMST

VERKOOPPRIJS	
€ 400.000	EXCLUSIEF BTW (excl. andere belastingen)
€ 424.000	INCLUSIEF 6% BTW (excl. andere belastingen) (€ 24.000 BTW)
€ 484.000	INCLUSIEF 21% BTW (excl. andere belastingen) (€ 84.000 BTW)

Meer info over de btw-tarieven?
Raadpleeg onze infopagina.

ENERGIEZUINIG | KWALITATIEVE AFWERKING | RUSTIGE LIGGING | KLAAR VOOR DE TOEKOMST

UW NIEUWE THUIS, EEN SLIMME KEUZE.

Nous pensons ainsi présenter une solution pragmatique et globale, qui protège les intérêts du consommateur de la manière la plus complète possible. Tant le secteur que le consommateur ont intérêt à disposer d'un système uniforme et clairement structuré, dans lequel un maximum d'informations relatives à l'affichage des prix est partagé.

Le prix hors TVA y joue à cet égard un rôle crucial. Sa mention ne diminue en rien l'importance du prix TVA comprise, également mentionné dans notre proposition.

Nous espérons donc que cette proposition vous conviendra et que le nouveau système pourra être déployé de cette manière.

En tant que secteurs concernés, nous sommes disposés à y contribuer pleinement. Nous informerons et encouragerons tant nos membres que les secteurs connexes à se conformer à ce système. Nous contacterons également les autres acteurs concernés, tels que les CRM et les portails, en vue des adaptations qui seront requises de leur part. Compte tenu des développements que ces parties devront réaliser, une certaine période de transition sera nécessaire.

Nous attendons votre réponse avec intérêt et restons bien entendu à votre disposition pour toute question éventuelle ou consultation complémentaire.



Nous vous prions d'agréer, l'expression de nos salutations distinguées,

Au nom de CIB,
Peggy Verzele,
Directrice du service d'Etudes

Au nom de BVS-UPSI,
Katrien Kempe,
Directrice

Au nom de l'IPI,
Patrick Boterbergh,
Président

Au nom de Federia,
Charlotte De Thaye,
Directrice Générale