



Location de biens immobiliers à usage professionnel et TVA

Résumé du régime optionnel de taxation des locations de biens immobiliers à usage professionnel, établi sur base des informations disponibles à ce jour.

À partir du 1^{er} janvier 2019, un régime optionnel de taxation des locations de biens immobiliers à usage professionnel entrera en vigueur.

Cette option est soumise à 3 conditions :

1

La location concerne des bâtiments ou des fractions de bâtiments, y compris le sol y attenant.

2

Les biens sont loués à un preneur qui les utilise exclusivement dans le cadre de l'activité économique lui conférant la qualité d'assujetti (assujetti déposant ou assujetti exempté). Uniquement donc dans un régime B2B.

3

L'option est exercée conjointement par le bailleur et le locataire.

Le nouveau régime s'applique aux immeubles neufs érigés ou rénovés

[Transformation radicale d'un bâtiment ancien en bâtiment neuf] **en profondeur à partir du 1^{er} octobre 2018.**

Enfin, en ce qui concerne les locations immobilières de courte durée (inférieur à 6 mois), l

es loyers perçus sont obligatoirement soumis à la TVA.

Exemple : Location d'une salle de séminaire dans un hôtel

REMARQUES QUANT À CETTE NOUVELLE LEGISLATION

Bâtiment neuf ...

Un bâtiment neuf pourra être loué avec TVA moyennant la levée d'une option lorsque le preneur affecte le bien exclusivement pour l'activité économique lui conférant la qualité d'assujetti. Toutefois, il y aura bâtiment neuf... et bâtiment neuf. L'option ne pourra être exercée qu'à l'égard de bâtiments « neufs », dont la construction n'a pas débuté avant le 1^{er} octobre 2018.

En d'autres termes, se produira inmanquablement la chose suivante : deux bâtiments neufs au sens du Code TVA, présents sur le marché immobilier simultanément seront soumis à un régime TVA différent en fonction de la date de début des travaux pour l'application de la location immobilière avec TVA.



ÇA BOUGE ...

Location d'un entrepôt

La location d'un emplacement pour l'entreposage de biens sera soumise à de nouvelles règles. Par « emplacement pour l'entreposage de biens » il y aura lieu d'entendre des locaux qui sont utilisés pour plus de 50% pour l'entreposage de biens et qui ne sont pas utilisés pour plus de 10% comme espace de vente. Le reste de l'entrepôt peut être affecté à d'autres activités (par exemple des bureaux ou un atelier de fabrication). Le traitement TVA sera dépendant de la qualité du preneur :

LORSQUE LE PRENEUR EST UN NON-ASSUJETTI [ex. particulier ou organisme public non-assujetti], la location de l'entrepôt est obligatoirement soumise à la TVA et aucune option ne leur est offerte. On pense prioritairement aux locations de garde-meubles.

LORSQUE LE PRENEUR EST UN ASSUJETTI, la location de l'entrepôt demeure en règle général exemptée de TVA (≠ régime TVA actuel). Par dérogation, la location pourra être soumise à la TVA moyennant option. Le fait que le bâtiment soit neuf ou non n'a pas d'importance. La taxation de la location de courte durée... des exceptions à n'en plus finir.

LA LOCATION DE BIENS IMMEUBLES POUR UNE COURTE DURÉE (max. 6 mois)

sera obligatoirement soumise à la TVA (ex. la location de salles pour des congrès, séminaires, réunions, fêtes, foires et expositions). La loi prévoira toutefois des exceptions à cette règle générale de taxation.

DEMEURERONT AINSI EXEMPTÉES DE LA TVA :

- la location d'un logement (on vise notamment ici la location de maison de vacances via AIR BNB peu importe la qualité du preneur (société ou particulier) ;
- la location à des particuliers à des fins privées (par ex. la location d'une salle de fête pour un mariage, anniversaire, ...);
- la location à des organismes sans but lucratif;
- la location à des personnes dont les activités sont exemptées de la TVA au titre de l'article 44 §2 du Code TVA (ex. le secteur culturel).

LA RÉVISION DE LA TVA EST PORTÉE À 25 ANS... OU PAS ...

Lorsque la location est soumise à la TVA par voie d'option, le délai de révision de la TVA sera portée de 15 à 25 ans en ce qui concerne la construction ou l'acquisition d'un bâtiment. Cela signifie qu'un même bâtiment pourra être soumis à un délai de 15 ou 25 ans, selon que la taxation de son exploitation procède de ce nouveau mécanisme optionnel ou d'une autre disposition. Des fractions d'un même bâtiment pourraient être ainsi soumises à un délai de 15 ans tandis que d'autres seraient astreintes au nouveau délai de 25 ans.



NOUS CONTACTER

■ LIÈGE - WANDRE

rue du Trixhay 20
4020 Wandre (Liège)

Tél. +32 (0) 4 345 71 00
Fax. +32 (0) 4 345 71 09

■ VISÉ - HACCOURT

rue de Tongres 334
4684 Haccourt (Visé)

Tél. +32 (0) 4 345 71 00
Fax. +32 (0) 4 345 71 09

■ VERVIERS - LAMBERMONT

clos Marie Popelin 13
4800 Lambermont (Verviers)

Tél. +32 (0) 87 39 47 80
Fax. +32 (0) 87 39 47 89

bureau@fdmtextpertise.be • www.fdmtextpertise.be