



Alerte TVA Belgique

Proposition d'adaptation de l'avant-projet de loi concernant l'application de la TVA sur les locations immobilières: entrée en vigueur et mesures compensatoires modifiées

Les éléments principaux

Dans l'objectif de répondre, au moins partiellement, aux critiques du Conseil d'Etat sur l'avant-projet de loi relatif à la TVA sur les locations immobilières, le Gouvernement fédéral travaille à une adaptation du projet de loi.

Les éléments principaux de ces adaptations sont :

- **Entrée en vigueur** modifiée;
- Le nouvelle **définition "d'entrepôt"**;
- Les modifications apportées aux **"mesures compensatoires"**.

Une certaine incertitude régnait quant à l'application des nouvelles règles aux "bâtiments neufs" (*quid si le bâtiment est déjà en construction, si un permis a déjà été obtenu, si des études ont déjà été réalisées ou des frais d'architectes engagés,...*?). Le Gouvernement souhaite mettre un terme à ces incertitudes en précisant expressément qu'il peut être opté pour l'application de la TVA pour la location de **bâtiments** (à l'exception des entrepôts) **pour lesquels la TVA supportée sur les opérations matérielles qui concourent à leur**

construction est **exigible** pour la première fois **au plus tôt le 1^{er} octobre 2018**. Que de la TVA ait été exigible précédemment sur des services intellectuels (travaux d'architectes ou études) ou des travaux relatifs au sol (assainissement et stabilisation) n'aurait par conséquent plus d'importance.

S'agissant des **entrepôts**, il serait confirmé que la nouvelle réglementation est également applicable aux "anciens" bâtiments (et contrats). La définition « d'entrepôt » serait également retravaillée: il s'agit d'un emplacement qui est **principalement, i.e. pour plus de 50%, utilisé à des fins d'entreposage de biens**. La surface de l'entrepôt qui ne sera pas utilisée à des fins d'entreposage de biens pourrait être utilisée de manière libre à n'importe quelle fin. Une exception serait toutefois prévue concernant l'espace utilisé pour des activités de ventes. Dans l'état actuel des discussions, l'entrepôt ne pourrait être utilisé que pour 10% dans le cadre d'une activité de vente de biens.

Malgré les critiques du Conseil d'Etat concernant la proposition d'introduire un nouveau **délai de révision** (i.e. délai de révision de 25 ans pour les biens immobiliers qui seraient loués avec application de la TVA suite à la levée de l'option, alors que le délai de révision de 15 ans pour tous les autres biens d'investissement immobiliers serait maintenu), il semblerait que l'avant-projet ne sera **pas modifié** sur ce point.

Les mesures compensatoires, en particulier l'application obligatoire de la TVA sur les locations de courte durée, sont également repensées. Alors qu'initialement la location de courte durée ne visait que les locations de maximum 6 mois, la proposition actuellement en discussion retiendrait **une période maximale d'1 an**. Les exceptions initialement prévue pour les entités bénéficiant d'une exemption socio-culturelle (ex. les locations au club de sport local), resteraient en grande partie inchangées. S'agissant de l'exception pour les locations à des fins de logement, la notion de "logement" n'est toujours pas définie.

Bien que rien ne soit encore définitif, les conditions de fonds semblent prendre forme définitive et il est évident que le Gouvernement vise une entrée en vigueur rapide des mesures, i.e. au 1^{er} octobre 2018.

Nous continuerons à suivre les prochains développements et à vous en informer.

Contact

- Danny Stas (Laga), dstas@laga.be, + 32 2 800 70 11
- Ivan Massin, imassin@deloitte.com, + 32 2 600 66 52
- Nancy Muyshondt (Laga), nmuyshondt@laga.be, +32 3 242 42 30
- Joaquim Heirman (Laga), jheirman@laga.be, + 21 2 800 71 27
- Lionel Wellekens, lwellekens@deloitte.com, + 21 800 27 34

N'hésitez pas à visiter nos sites :

<http://www.deloitte.com/be/tax> | <http://www.laga.be>



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, tax and legal, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has in the region of 225,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

Laga BV CVBA in Belgium

Laga BV CVBA is part of a privileged multidisciplinary cost-sharing association with Deloitte Accountants BV CVBA.

© 2018. For information, contact Deloitte Belgium.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)