

■ Fiscalité | Location immobilière

La fin de l'exonération de la TVA



Rafaël Alvarez Campa

D.R. Avocat associé WBCJ

► Le secteur de l'immobilier se réjouira des changements à venir.

En Belgique, la location d'un bien immobilier est une prestation de services exonérée de TVA. Cette exonération a pour conséquence que le bailleur ne peut déduire la TVA qu'il a payée lors de l'achat ou de la construction de son bien, la règle étant que la déduction de la TVA n'est admise que dans la mesure où les frais ont été exposés pour des opérations soumises à la TVA. Cette exonération a toujours été une épine dans le pied des professionnels de l'immobilier voulant investir dans la brique en vue de la location. Dans ce contexte, bon nombre d'entre eux ont eu recours à la figure de l'unité TVA qui, en présence d'une société d'exploitation et moyennant le respect d'une série de conditions, permet de bénéficier de la déduction de la TVA. D'autres, prenant appui sur la jurisprudence la cour de justice européenne selon laquelle "la location de biens immeubles consiste en substance dans le fait qu'un bailleur confère à un preneur, pour une durée convenue et contre rémunération, le droit d'occuper un immeuble comme s'il en était propriétaire et d'exclure toute autre personne du bénéfice



L'application du nouveau régime ne sera admise que pour certains bâtiments neufs.

d'un tel droit", ont pris l'option de proposer un service de location comprenant de nombreux services annexes diluant ainsi la prestation de service de location proprement dite dans un ensemble plus vaste de prestations de services qui sont, elles, totalement soumises à la TVA.

Le secteur de l'immobilier se réjouira dès lors des changements à venir. Il ressort en effet d'un projet de loi récemment déposé par le gouvernement que la fin de l'exemption de la TVA relative à la location immobilière est plus que jamais à l'ordre du jour. On retrouve dans ce texte une série de modifications, et notamment celles qui concernent expressément la fin de cette exemption. Précisons d'emblée qu'il s'agira d'un régime optionnel, le bailleur et le locataire devant opter conjointement pour son application. À ce jour, les modalités de l'exercice de cette option ne sont toutefois pas encore connues. Ensuite, cette option ne sera possible que dans les cas où le preneur a, lui aussi, la qualité d'assu-

jetti qui affecte le bien à son activité économique. Cette condition a pour effet d'exclure la location résidentielle du bénéfice de ce nouveau régime. Toutefois, dans l'hypothèse où le bien loué est affecté en partie à des fins professionnelles et en partie à des fins privées, il sera possible de donner en location avec application de la TVA la partie affectée à l'activité économique pour autant qu'elle puisse être utilisée et exploitée de manière autonome.

L'application du nouveau régime ne sera par ailleurs admise que pour les bâtiments neufs pour lesquels la TVA sur les travaux de construction, de transformation, de réparation, de démolition, etc., n'est exigible pour la première fois que le 1^{er} octobre 2018. Il en résulte que les travaux immobiliers réalisés après cette date de même que les travaux réalisés avant cette date mais pour lesquels la TVA n'est devenue exigible au plus tôt que le 1^{er} octobre 2018 sont seuls éligibles pour l'application de ce nouveau régime. En revanche, toute émission de factures grevées d'une

TVA exigible avant le 1^{er} octobre 2018 privera le bailleur du bénéfice de l'option. Pour ce qui concerne les bâtiments anciens, l'application de la TVA pourra être demandée si la réalisation des travaux immobiliers a abouti à une modification radicale du bâtiment ancien.

Ces changements ne sont pas sans conséquence sur la révision de la déduction de la TVA. Rappelons que les assujettis peuvent déduire immédiatement l'intégralité de la TVA supportée sur les biens et services affectés à leur activité professionnelle. Toutefois, lorsqu'il s'avère que la déduction opérée n'est plus justifiée en raison notamment du fait que les biens et services ont cessé d'être affectés à l'activité professionnelle, une révision de la déduction de la TVA doit être opérée afin de corriger le montant de TVA initialement déduit. Dans le cas de la location immobilière, cette révision devra intervenir en cas de changement d'affectation ou de destination du bâtiment loué sachant au surplus que la période de révision sera portée à 25 ans alors que ce délai est actuellement de 15 ans pour les biens immeubles non concernés par de la location immobilière.

L'application de la TVA à la location immobilière pourra intervenir à partir du 1^{er} janvier 2019, étant la date probable d'entrée en vigueur de ce nouveau régime.

Ce projet est donc assurément une bonne nouvelle pour le secteur immobilier. Quant aux locataires ayant la qualité d'assujetti, le nouveau régime pourrait entraîner un surcoût s'ils ne disposent que d'un droit à déduction partiel. Un élément à prendre en compte au moment de la négociation des clauses du bail.