

## **TVA optionnelle sur la location immobilière**

Une nouvelle et révolutionnaire exception au principe de l'exonération de la T.V.A. en matière de location immobilière entrera prochainement en vigueur. Elle est issue d'une loi adoptée le 4 octobre 2018 par le Parlement, qui devrait être publiée au *Moniteur Belge* prochainement.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, à savoir pour les baux conclus après cette date, il sera possible d'assujettir à la T.V.A. la location immobilière de bâtiments bâtis ou de fractions de bâtiment.

Il s'agit d'un assujettissement sur option, qui suppose par conséquent l'accord du bailleur et du locataire. Un arrêté royal doit prochainement déterminer les modalités concrètes de l'option, et notamment le formalisme à respecter.

Il sera requis que les lieux soient loués à un preneur assujetti à la T.V.A., qui les utilisent exclusivement dans le cadre de l'activité économique lui conférant la qualité d'assujetti.

L'option sera valable pour toute la durée du bail.

Lorsque la location est soumise à la T.V.A., le bailleur dispose évidemment de la possibilité de récupérer la T.V.A. payée en amont.

Le régime optionnel s'applique exclusivement aux nouvelles constructions, c'est à dire aux bâtiments dont les travaux de construction ont été réalisés après le 1<sup>er</sup> octobre 2018. Il en ira néanmoins de même, le cas échéant, si les travaux ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018, mais pour autant qu'aucune TVA ne soit devenue exigible avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Les coûts liés à ces opérations, pour lesquels la taxe ne peut être devenue exigible avant cette date, comprennent exclusivement les frais de construction matériels proprement dits relatifs au bâtiment ou fraction de bâtiment. Par contre, de la T.V.A. sur des prestations d'architecte ou de géomètre a pu devenir exigible avant le 1<sup>er</sup> octobre 2018 sans que soit exclu le régime optionnel.

Outre les bâtiments neufs ainsi définis, le régime optionnel pourra aussi trouver application à des bâtiments existants dans les circonstances suivantes :

- après des travaux immobiliers par lesquels le bâtiment (ou la fraction de bâtiment) ancien a subi une modification radicale dans ses éléments essentiels, à savoir dans sa nature, sa structure (murs porteurs, colonnes, planchers, cages d'escaliers ou d'ascenseurs...) et, le cas échéant, sa destination, quel que soit le coût des travaux entrepris ;
- après des travaux immobiliers effectués au bâtiment ou à la fraction de bâtiment dont le coût, hors T.V.A., atteint au moins 60 % de la valeur vénale du bâtiment ou de la fraction de bâtiment auquel (à laquelle) les travaux sont

exécutés, terrain exclu, au moment de l'achèvement de ces travaux.

Enfin, un délai de révision spécifique de la T.V.A. déduite en amont est mis en place en ce qui concerne les immeubles loués avec T.V.A. en raison de l'exercice de l'option par les parties. Le délai de révision est en effet, dans ce cas, de vingt-cinq ans.

Manuel Gustin  
15 octobre 2018