

L'immobilier professionnel enfin soumis à TVA ?

1.- En principe, toute activité économique exercée à titre indépendant implique un assujettissement à la TVA, c'est-à-dire schématiquement l'obligation de porter en compte de la TVA sur le montant réclamé et, en corollaire, de déduire la TVA payée en amont.

Certaines opérations – même si leur nombre diminue – restent « exclues » du champ de la TVA, soit en raison de leur nature, soit en raison du statut de leur auteur.

C'est notamment le cas des activités immobilières, hormis celles relatives aux immeubles neufs.

Autrement dit, à l'heure actuelle, donner un immeuble en location – même en vertu d'un bail professionnel ou commercial – ne donne lieu au paiement d'aucune TVA calculée sur le montant du loyer. Logiquement, le bailleur ne peut donc pas déduire la TVA qui grève les dépenses faites en vue de réaliser cette location.

2.- Dans le cadre des opérations réalisées par des professionnels assujettis, la mise en location d'immeubles engendre certaines difficultés (application d'un prorata sur le droit à déduction, impossibilité de déduire la TVA et donc obligation de la répercuter dans le loyer, etc).

Le 30 mars dernier, le Conseil des Ministres a donc finalement approuvé une idée déjà évoquée l'an dernier (puis finalement repoussée pour des raisons budgétaires) de soumettre, partiellement et sous conditions, les locations immobilières à la TVA.

3.- Selon les dernières informations disponibles, le régime nouveau impliquera un choix conjoint du bailleur et du locataire, ce dernier devant être un assujetti avec droit à déduction.

Le bien donné en location devra être intégralement affecté à l'activité économique du locataire (ce qui exclut, notamment, qu'une partie de l'immeuble soit affectée à l'habitation du locataire).

Par ailleurs, le délai de révision de la TVA en cas de changement d'affectation passera de 15 à 25 ans.

Surtout, le nouveau régime ne s'appliquera qu'aux nouvelles constructions, c'est-à-dire des biens dont la construction débutera après le 1^{er} octobre 2018, ainsi qu'aux immeubles rénovés (et répondant, par conséquent, à la notion de bâtiment neuf au sens de la réglementation TVA).

Notons, enfin, que la TVA sera obligatoirement applicable sur les locations de courte durée (six mois maximum) et que les régimes actuels (location de sites d'entreposage, de garage, etc) demeurent intégralement maintenus.

4.- En définitive, c'est donc une demi-mesure qui est annoncée et il conviendra d'être attentif à la mouture finale du texte à venir.

Une véritable soumission à la TVA de toutes les locations professionnelles aurait eu un effet bénéfique, mais sans doute trop coûteux pour les finances publiques ...

Olivier Robijns

Avocat