

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

1. Quelles sont les nouveautés en matière de TVA concernant l'exploitation d'hébergements touristiques qui entrent en vigueur en juillet 2022 ?

A partir du **1er juillet 2022**, la **TVA de 6 %** sera appliquée sur le prix global de location de moins de 3 mois de logements meublés (gîtes et chambres d'hôtes et les établissements ayant une fonction similaire) dès qu'il y a un service au moins qui est fourni parmi les suivants :

- La réception physique des hôtes
- La fourniture quotidienne du petit-déjeuner
- La fourniture de linge de maison pour les séjours de maximum 7 jours consécutifs
- La fourniture et le remplacement du linge de maison pour une mise à disposition de plus de 7 jours.

Précision : si le linge de maison est fourni pour un séjour de plus de 7 jours mais qu'il n'est pas renouvelé, dans ce cas, la fourniture n'est plus considérée comme un service soumettant la prestation à la TVA.

2. Est-il vrai que la TVA va devenir obligatoire sur la location des hébergements touristique à partir du 1er juillet 2022 ?

Non, la TVA ne sera pas obligatoire sur **toutes les locations** d'hébergements touristiques. La location restera exemptée lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucun service, c'est-à-dire une mise à disposition pure et simple d'un gîte sans service. Les loyers tirés de cette location sont considérés comme une simple location d'un immeuble (ou partie d'immeuble) à des fins privées et à une location de mobilier. Et il n'y a pas d'assujettissement à la TVA pour la location tant immobilière que mobilier

3. Est-ce que la remise des clés et le nettoyage de départ sont considérées comme des services assujettis à la TVA ?

Le projet de loi définit la réception physique des hôtes comme une organisation permanente regroupant les facteurs humains et matériels concourant à assurer la réception des hôtes.

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

C'est-à-dire une présence physique d'une personne pour accueillir et assister sur demande les hôtes, au nom et pour compte de l'exploitant, sous sa propre responsabilité et ce, **durant une bonne partie de la journée.**

Un simple accueil convivial en présentiel pour une remise de clés devant le logement à une heure convenue n'est pas constitutif d'un service assujetti à la TVA.

Concernant le service de nettoyage régulier du logement meublé, il n'est pas retenu comme critère d'assujettissement à la TVA. Ce service est dans la plupart des cas, effectivement fourni quel que soit le type de location meublée. Ce service restera non assujetti à la TVA.

4. Comment déclarer le service de nettoyage ?

Le service de nettoyage est déclaré dans le revenu brut annuel provenant de l'activité d'exploitation d'hébergements touristiques.

Cependant, au niveau fiscal, ce revenu sera traité différemment selon le statut juridique de chaque propriétaire.

5. Est-ce que la mise à disposition de linge à titre de protection des équipements est considérée comme un service ?

Seule la fourniture de linge de lit et de linge de toilette est constitutive d'une prestation de services assujettie à la TVA.

Le linge de cuisine et les housses **de protection** ne doivent pas être pris en considération.

6. Si le linge de maison est inclus dans le prix de location, ou facturé séparément lorsqu'il est fourni à la demande sur place. Sur quel prix la TVA sera payable ? Et à quel taux ?

Dès qu'il y a un des services fournis, compris dans le prix ou en supplément, c'est le prix global de location qui est soumis au **taux de TVA de 6%**.

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

7. Quel est l'impact de cette nouvelle réglementation sur l'activité de location d'hébergements touristiques ?

- Si la location d'hébergements est une simple location immobilière passive (sans service) : **aucune TVA n'est applicable**
- Si la location d'hébergements est accompagnée par une prestation de services exemptée (Ex : service de nettoyage) : **aucune TVA n'est applicable**
- Si la location d'hébergement est accompagnée par une prestation de services taxée parmi les suivants : réception physique des hôtes, **tel qu'expliqué à la question 3** fourniture quotidienne du petit-déjeuner, fourniture et le remplacement du linge de maison et que l'hôte opté expressément pour ce service : **La TVA de 6% est applicable sur le prix global de location.**

À noter : La nouvelle réglementation ne change rien pour les chambres d'hôtes, pour lesquelles la prestation de services était déjà établie.

8. Quels sont les changements en matière de régime d'assujettis franchisé ?

Depuis le **1er janvier 2022**, le régime de la franchise TVA n'est plus applicable pour les locations de logements meublés

Le régime de la franchise de la taxe concerne les petites entreprises qui réalisent un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 25.000 euros (hors TVA). Ces entreprises sont dispensées de la plupart des obligations fiscales liées à la TVA :

- Elles ne doivent pas déposer de déclarations périodiques
- Elles ne doivent pas imputer de TVA à leurs clients.
- Elles ne doivent pas verser de TVA à l'administration fiscale.

Ce régime de la franchise de la taxe tel qu'expliqué ci-dessus n'est plus applicable dans le cadre de la mise à disposition de logements meublés.

Le seuil de 25.000 EUR n'est dès lors plus significatif pour échapper aux contraintes administratives liées à un assujettissement ordinaire à la TVA.

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

Il ne reste que le seuil de l'économie collaborative de **6.390 EUR** qui permet encore d'être exempté de TVA dans les conditions strictes de l'application de cette disposition spécifique et sous suspension **jusqu'au 30 juin 2022 de la condition d'agrément des plates-formes**. Si les plates-formes électroniques en question ne s'enregistrent pas en vue de leur agrément pour **le 30 juin**, leurs utilisateurs devront appliquer, à partir du **1er juillet 2022**, la TVA aux logements meublés mis à disposition avec service(s).

À ce jour, aucune plateforme de location touristique n'est agréée par le SPF Finances.

9. Pour être admissible au régime de la franchise de TVA, se basera-t-on sur les bénéfices ou sur le chiffre d'affaires ?

Le régime de la franchise de TVA se base sur le chiffre d'affaires, c'est-à-dire le revenu total brut de location.

Cependant, ce régime de la franchise n'est plus applicable pour les hébergements touristiques. Le seuil de 6.390 euros n'est pas pertinent car aucune plateforme de location touristique n'est agréée à ce jour (**voir question 8**)

10. Qu'entend-on par l'économie collaborative ?

C'est un régime fiscal spécifique applicable aux prestations de services (et donc pas aux livraisons de biens) qu'un particulier, qui n'agit pas dans le cadre de son activité professionnelle, rend à un autre particulier par l'intermédiaire d'une plateforme électronique agréée ou organisée par une autorité publique.

Dans ce contexte, il doit s'agir d'un particulier qui s'adresse à une plateforme électronique agréée pour obtenir d'un autre particulier un service déterminé proposé via la plateforme, pour laquelle un prix est fixé, lequel sera payé au prestataire également via la plateforme.

Les deux parties agissent en dehors de tout cadre professionnel.

Le lien pour la liste des plates-formes agréées à ce jour :

<https://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/127-economie-collaborative-liste-plateformes-agreees-20220503.pdf>

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

À ce jour, aucune plateforme de location touristique n'est agréée par le SPF Finances.

11. J'ai déjà des réservations pour le mois de juillet et août, les draps sont fournis et inclus dans le prix global de location ou payer en supplément. Que-fois-je faire ? Sachant que les contrats de location ainsi que les confirmations des réservations sont déjà expédiés aux clients.

Pour toute réservation effectuée avant le 1er juillet, aucune TVA n'est applicable sur le prix global de location de logement meublé fourni avec service(s). Même si le séjour aura lieu après cette date.

Le nouveau régime TVA relatif à la fourniture de logements meublés est seulement applicable aux réservations enregistrées à partir du 1er juillet 2022.

12. Que se passe-t-il en cas de fourniture occasionnelle du petit-déjeuner ?

Dans ce cas, la location est exemptée de TVA. Lorsqu'aucun autre service connexe n'est fourni durant le séjour, la TVA n'est pas applicable.

La législation prévoit que seule la fourniture quotidienne du petit déjeuner est considérée comme un service connexe assujéti à la TVA.

À noter : La nouvelle réglementation ne change rien pour les chambres d'hôtes, pour lesquelles la prestation de services était déjà établie.

13. Y a-t-il une période de transition prévue ?

Non, il n'y a pas de période de transition. À partir du **1er juillet 2022**, les propriétaires des hébergements touristiques devront appliquer la TVA de logements meublés mis à disposition avec service(s) taxable(s).

14. Je travaille avec des intermédiaires (plates-formes de vente en ligne ou sociétés de location).

Si vous travaillez avec les plates-formes électroniques, vous pouvez bénéficier du régime de la franchise de la taxe tel qu'expliqué à la **question 8**.

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

Néanmoins, pour être éligible, certaines conditions s'appliquent :

- Le chiffre d'affaires annuel ne devra pas dépasser le plafond de 6.390,00 €
- Les activités devront être exercées dans le cadre du régime de l'économie collaborative, c'est-à-dire entre particuliers, en dehors du cadre de leur activité professionnelle et par l'intermédiaire d'une plate-forme électronique par laquelle devront transiter les paiements.
- Les plates-formes électroniques devront être agréées. (Les plates-formes Booking et Airbnb ne sont, à ce jour, pas agréées.)

Dans d'autres cas, les propriétaires devront appliquer, à partir du **1er juillet 2022**, la TVA aux logements meublés mis à disposition avec service (s) taxable(s).

15. Quels sont les différents taux de TVA applicables en 2022 ?

Dès qu'il y a un des services tels que prévu par l'article 44 § 3 2° a), c'est l'ensemble de l'opération qui est soumise au taux de **TVA de 6%**. Les services ne sont pas supposés être facturés distinctement.

Si le client a le choix d'acquiescer ou non un service connexe (moyennant paiement d'un supplément de prix), il n'est question d'un service connexe lorsque le client opte expressément pour ce service. La simple offre disponible chez l'exploitant n'est pas suffisante. Pour la location d'hébergement accompagnée par une prestation de services exemptée (par exemple : fourniture de linge de maison pour un séjour de plus de 7 jours consécutifs, sans remplacement), elle peut être incluse dans le prix en gardant la qualification de location exemptée pour l'ensemble de la prestation.

Pour les services de restauration à l'exclusion de la fourniture de boissons, vous serez concerné par l'exception de TVA à 12% (les boissons restent soumises au taux de 21%).

16. Est-ce important que les services connexes expliqués à la question 1, soient fournis ou pas aux hôtes moyennant un prix global ?

Il n'est pas pertinent que ces services connexes soient compris dans le prix de la mise à disposition du logement meublé. En d'autres termes, lorsqu'il s'agit d'un contrat d'une durée inférieure à trois mois, la fourniture d'au moins un de ces services, peu importe qu'il

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

fasse ou non l'objet d'un supplément de prix par rapport à celui de la mise à disposition du logement meublé, entraînera la taxation du prix de location globale.

17. Quelles sont les modalités et la procédure pour obtenir le numéro de TVA ? À quels services faut-il s'adresser ? Où et à qui le numéro de TVA doit-il être communiqué ?

Pour obtenir un numéro de TVA, vous devez disposer au préalable d'un numéro d'entreprise. Si vous n'en avez pas, vous devez l'obtenir par l'intermédiaire d'un guichet d'entreprise (par exemple : Xerieux, Securex, Partena, etc.)

Certaines conditions s'appliquent :

▪ Conditions de base :

- Vous devez être majeur (avoir au moins 18 ans)
- Vous devez être de nationalité belge, ressortissant de l'UE ou ressortissant hors de l'UE en possession d'une carte professionnelle
- Vous devez jouir de vos droits civils (vous ne pouvez pas avoir été condamné pour faute grave)
- Vous devez être légalement compétent (vous ne pouvez pas vous trouver sous l'autorité d'un administrateur provisoire ni avoir été déclaré incompetent sur le plan légal ou civil) ;
- Vous n'exercez pas une autre profession incompatible (par exemple : huissier de justice, avocat, notaire, juge, greffier, membre de la police judiciaire...).

▪ Connaissances requises :

- Vous devez avoir un diplôme d'études supérieures (bachelier ou Master)
 - Ou
- Certificat obtenu relatif aux connaissances de gestion

▪ **Si vous n'avez ni diplôme, ni expérience pratique, vous devez :**

- Passer l'examen auprès du Jury central en région Wallonne
 - Ou
- Suivre un cours dans un centre de formation IFAPME

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

▪ Autre possibilité :

Une des personnes suivantes peut prouver les connaissances de gestion de base à votre place :

- Partenaire
- Conjoint
- Cohabitation légale
- Cohabitation de fait (minimum 6 mois)
- Membres de la famille jusqu'au 3^e degré
- Un salarié engagé avec un contrat à durée indéterminé

Si vous disposez déjà d'un numéro d'entreprise, vous n'avez pas besoin de passer par le guichet d'entreprise, vous pouvez demander en ligne votre numéro de TVA. Il suffit juste de compléter le formulaire 604A ou 604B disponible sur le site de SPF finance. <https://finances.belgium.be/fr/entreprises/tva/declaration/debut-fin-modification-activite>

18. Quelle déduction pourra-t-on faire du total des locations, si on est assujetti à la TVA ?

Toutes dépenses encourues pour réaliser des locations taxées sont déductibles.

Par conséquent, les locations exemptées ne permettent pas l'ouverture du droit à la déduction.

19. Quelle comptabilité tenir ?

Une organisation administrative minimale qui vous permet de remplir votre obligation fiscale en matière d'impôts sur les revenus et en matière de TVA, tel qu'un journal de recettes, carnet de reçus, compte professionnel, facturier d'entrée (les achats), un facturier de sortie (les ventes) et un listing annuel des clients belges assujettis à la TVA qui ont payé plus de 250 euros.

La comptabilité doit refléter la réalité des charges et des revenus liés à votre activité et elle doit être reposée sur des **pièces justificatives probantes**.

Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

20. Quel est l'impact de cette nouvelle réglementation sur l'impôt des personnes physiques ?

La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt qui est traité indépendamment de l'impôt des personnes physiques. Le fait de taxer la location de courte durée n'aura pas d'incidence sur la l'impôt des personnes physiques.

21. Je loue mon hébergement à titre privé autant qu'à titre professionnel. Et je fournis le linge de lit sur demande (par exemple, les clients venant de l'étranger). Vais-je être donc soumis à la TVA pour la fourniture du linge de lit ?

Oui. À partir du 1er juillet 2022, vous devez appliquer la TVA sur toutes les locations de votre hébergement fourni avec service (les draps de lit) et c'est l'ensemble de l'opération qui est soumise au taux de TVA de 6%. **(Voir la question 15)**

Cependant, si le client a le choix d'acquiescer ou non les draps de lit (compris dans le prix ou en supplément), il est considéré comme service connexe uniquement lorsque le client opte expressément pour ce service.

Dans ce cas, il y aura donc une différenciation entre les locations soumises au régime de la TVA et celles qui ne le sont pas"

Toutefois, il vaut mieux de choisir parmi les deux options afin de faciliter la comptabilisation de vos transactions

22. Qu'entend-on par linge de maison ?

- Le linge de lit
- Le linge de toilette.

Le linge de cuisine ne doit pas être pris en considération.

23. A quelle fréquence dois-je introduire des déclarations à la TVA ?

Vous pouvez introduire vos déclarations à la TVA de façon trimestrielle.

Cette déclaration trimestrielle à la TVA a pour but de d'informer le SPF Finances :



Foire aux questions sur les nouveautés en matière de TVA

- Du montant des opérations effectuées avec la clientèle (montant total de location) et de la TVA due sur ces opérations
- Du montant des opérations réalisées avec les fournisseurs (dépenses encourues) et la TVA déductible.

Ensuite, dégager la différence entre la TVA due (TVA imputée à vos clients) et la TVA déductible (TVA payée sur vos dépenses) pour la période concernée.

Ci-dessous le modèle de déclaration à titre informatif :

<https://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/165-625-formulaire-2022.pdf>

24. Quand dois-je introduire ma déclaration à la TVA ?

Vous devez payer la TVA due au plus tard le 20 du mois qui suit le trimestre au cours duquel les opérations ont eu lieu. Par exemple : La déclaration à la TVA de juillet à septembre doit être introduite pour le 20 octobre au plus tard.