



FISCALITÉ

ÉDITION 2024

FÉDÉRATION DES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE

A.S.B.L.

WWW.GITESDEWALLONIE.BE

Table des matières :

I.	PREAMBULE	3
II.	MODIFICATIONS LÉGALES IMPORTANTES EN MATIERE DE TVA	5
III.	CONTRIBUTIONS DIRECTES (IMPOT DES PERSONNES PHYSIQUES)	11
	<u>A. LOCATION SANS SERVICE</u>	11
	1. Comment doivent être déclarés les <u>revenus immobiliers</u> ?	11
	2. Comment doivent être déclarés les <u>revenus mobiliers</u> ?	14
	<u>B. LOCATION AVEC SERVICE(S)</u>	19
	1. Soit des revenus divers	20
	2. Soit des revenus professionnels	21
IV.	LES COTISATIONS SOCIALES POUR INDEPENDANTS	26
V.	LA T.V.A.	32
VI.	LES REVENUS DE L'ECONOMIE COLLABORATIVE	37
VII.	REVENUS PROVENANT DE CERTAINES PLATEFORMES COMME AIRBNB	40
VIII.	TAXATION DES PRIMES A LA RENOVATION	41

I. PREAMBULE

Comment déclarer les revenus provenant de la location de gîtes ou meublés de vacances et chambres d'hôtes ?

Votre déclaration fiscale relative aux revenus de l'année 2023 doit parvenir au Contrôle des Contributions au plus tard pour le 30 juin 2024 si vous optez pour le format papier et sauf délai extraordinaire accordé à votre demande par votre contrôleur. Si vous l'établissez électroniquement via l'application Tax-on-Web, vous pourrez l'introduire jusqu'au 15 juillet 2024 ou jusqu'au 16 octobre 2024 selon que vous déclarez ou non des revenus spécifiques, à savoir des revenus provenant d'une activité indépendante (bénéfices, profits, rémunérations de dirigeants d'entreprise ou de conjoints aidants) ou des revenus professionnels obtenus à l'étranger.

Si vous rentrez en général votre déclaration sous format papier, vous avez reçu, avec le formulaire officiel à retourner à l'administration, le document préparatoire (ou brouillon) sur lequel sont repris l'ensemble des codes disponibles (4 chiffres). Ces codes sont suivis d'un nombre-contrôle de 2 chiffres. Quant à la déclaration proprement dite, elle ne comporte plus de codes pré-imprimés. Vous devez donc inscrire vous-même les codes avec le nombre-contrôle et, à côté, les informations à y déclarer.

Attention, si vous avez utilisé dans le passé l'application Tax-on-Web, vous ne recevrez plus de déclaration papier sauf si vous avez coché une case indiquant votre volonté de recevoir à nouveau la déclaration papier au cours de l'exercice précédent.

A l'occasion de la rédaction de la déclaration, des questions concernant les revenus de location de gîtes et de chambres d'hôtes peuvent se poser.

La présente note a pour but de vous éclairer à ce sujet.

En fonction des circonstances dans lesquelles la location a lieu, et des services qui sont éventuellement offerts, les revenus provenant de la mise à disposition de gîtes et de chambres d'hôtes pourront être qualifiés de 3 manières différentes :

- Soit comme des revenus immobiliers et mobiliers ;
- Soit comme des revenus divers (économie collaborative ou service occasionnel) ;
- Soit comme des revenus professionnels.



II. MODIFICATIONS LEGALES IMPORTANTES EN MATIERE DE TVA

Des modifications légales importantes sont survenues à l'issue de la loi du 27 décembre 2021 parue au Moniteur Belge du 31 décembre 2021 et portant des dispositions diverses en matière de TVA. Ces modifications ont une incidence significative ; nous avons donc choisi de les développer en début de dossier car elles peuvent avoir des conséquences sur toutes les sections qui suivent.

La loi porte sur deux éléments impactant ici :

- *Le premier concerne les logements meublés proprement dit ;*
- *Le second porte sur la limitation du régime dit de la franchise (TVA) dans le cadre de la mise à disposition desdits logements meublés.*

1ère modification significative : Les logements meublés

L'article 44 du Code de la TVA est modifié comme suit :

« [...]

§3 Sont encore exemptés de la taxe :

[...]

2° l'affermage et la location de biens immeubles par nature, **à l'exception** :

a) des prestations de services suivantes :

[...]

- la fourniture, **pour une durée inférieure à trois mois**, de logements meublés dans les hôtels et les motels et dans les établissements ayant une fonction similaire où sont hébergés habituellement pour une durée inférieure à trois mois des hôtes payants à moins que ces établissements ne rendent aucun des services connexes suivants : assurer la réception physique des hôtes, la mise à disposition du linge de maison et, lorsque les logements meublés sont fournis pour une période de plus d'une semaine, le remplacement de ce linge de maison au moins une fois par semaine et la fourniture quotidienne du petit-déjeuner, par l'exploitant du logement ou par un tiers pour son compte ;

[...] »

Entrée en vigueur le 1er juillet 2022

A la lecture de cet article nouvellement formulé, il appert que la location de gîtes et chambres d'hôtes (les établissements ayant une fonction similaire, donc) est soumise à la TVA dès qu'il y a un service au moins qui est fourni (en plus du caractère habituel et de la durée de location inférieure à trois mois).

Le texte énonce clairement les services visés :

- *la réception physique des hôtes ;*
- *la fourniture de linge de maison pour une mise à disposition de moins d'une semaine ;*
- *la fourniture ET le remplacement du linge de maison pour une mise à disposition de plus d'une semaine ;*
- *la fourniture quotidienne du petit-déjeuner.*

Afin de clarifier ces trois critères, nous nous référons ci-dessous à la Circulaire TVA 2022/C/119 du 21 décembre 2022 et à son annexe.

Concernant la « réception physique des hôtes » :

Il est question ici d'un accueil physique des hôtes lorsque la réception et l'assistance sur demande des clients est assurée dans l'établissement à tout le moins durant une bonne partie de la journée.

Un simple contact téléphonique ou digital ne suffit pas.

En outre, il n'est pas exigé qu'un espace d'accueil soit aménagé dans l'établissement (par ex., une réception ou un bureau). Ce qui est important est la présence physique d'une personne qui peut 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.

L'établissement peut correspondre à un bâtiment (par ex., un immeuble à appartements) ou à plusieurs bâtiments érigés sur un site (par ex., un parc de vacances)

La simple remise des clés ne constitue pas non plus un accueil.

Concernant la fourniture et/ou le remplacement du linge de maison :

Si le linge de maison est fourni pour un séjour de moins d'une semaine, il s'agira d'un « service connexe » soumettant la prestation à la TVA.

Si le linge de maison est fourni pour un séjour de plus d'une semaine ET qu'il est renouvelé au moins une fois par semaine, il s'agira également d'un « service connexe » soumettant la prestation à la TVA.

Si le linge de maison est fourni pour un séjour de plus d'une semaine mais qu'il n'est pas renouvelé, alors il ne s'agira pas d'un « service connexe » soumettant la prestation à la TVA.

La Circulaire précise que le linge de maison s'entend du linge de lit et de toilette, à l'exclusion du linge cuisine.

La simple remise du linge est suffisante pour constituer une prestation ; les lits ne doivent pas nécessairement être faits par l'exploitant.

Concernant la « fourniture quotidienne du petit-déjeuner » :

Le petit-déjeuner doit être fourni quotidiennement ; une offre limitée au week-end ne suffit donc pas (si le séjour dure plus longtemps que ledit week-end).

Le petit-déjeuner ne doit pas nécessairement être proposé par le bailleur lui-même ; il suffit qu'il soit fourni par un tiers mais au nom et pour le compte du bailleur, ainsi que sous sa propre responsabilité.

Les 'coupons petit-déjeuner' pour prendre le petit-déjeuner dans une brasserie avoisinante peuvent donc également suffire.

La même solution s'applique si le petit-déjeuner peut être purement et simplement enlevé ou s'il est déposé chaque matin devant la porte du logement.

A noter que le service connexe relatif au nettoyage régulier du logement meublé n'est ici pas retenu dans la mesure où il apparaît que ce service est, dans la plupart des cas, effectivement fourni, quel que soit le type de location meublée. Il n'est donc pas repris comme critère de distinction pertinent.

A noter encore que la facturation différenciée n'est plus pertinente pour la qualification de l'opération.

Au vu de ce qui précède, la location meublée peut donc être :

- soit une prestation de service taxée (exemption possible – voir la 2nde modification),
- soit une location immobilière passive exemptée de TVA,

selon qu'il y a ou non au moins un service connexe soumettant l'opération à la TVA.

Il faut comprendre que l'objectif premier de la loi est d'éviter toutes distorsions de concurrence entre les hôtels & motels, d'une part, qui sont d'office soumis à la TVA, et les « établissements ayant une fonction similaire », d'autre part.

Il faut retenir que la fourniture purement passive d'un logement meublé est et reste exemptée en tant que location immobilière (et mobilière).

A l'inverse, toute mise à disposition qui ne serait pas passive sera une prestation de service taxée à la TVA (au taux de 6%) comme c'est le cas pour les hôtels et motels.

Il n'est pas pertinent que ces services connexes soient inclus dans le prix de la mise à disposition du logement meublé ou que, par contre, ils fassent l'objet de prix distincts.

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 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 de cette prestation globale.

Si le client a le choix d'acquiescer ou pas un service connexe (moyennant paiement d'un supplément de prix), il n'est question d'un service connexe que si le client opte expressément pour ce service.

La simple offre disponible chez l'exploitant ne suffit pas.

Notez enfin qu'une location qui dépasserait exceptionnellement la durée de 3 mois n'est pas de nature à modifier le régime ordinaire de taxation du contribuable.

Par ailleurs, des contrats courts successifs visant à échapper à l'exemption seront considérés sur leur durée globale totale.

Enfin, ces dispositions relèvent du Code de la TVA. La taxation d'une opération à la TVA n'entraîne pas de facto sa soumission à l'impôt des personnes physiques au titre de revenus professionnels, bien que cela puisse effectivement constituer une présomption en faveur d'une activité taxée comme telle.

La Circulaire 2022/C/119 précise d'ailleurs que « la qualification des revenus [au sens des nouvelles dispositions TVA] en vue de l'application de l'impôt des personnes physiques est dénuée de pertinence (point 5.1, al. 5).

Il s'agira donc d'une question de fait, comme c'est souvent le cas en matière fiscale.

2^{de} modification significative : La limitation du régime dit de la franchise (TVA)

L'article 56bis (régime de la franchise) du Code de la TVA se présente désormais comme suit :

« [...] »

§3 Le régime de la franchise de taxe n'est pas applicable pour :

[...]

6° les opérations visées à l'article 44, §3, 2°, a), troisième tiret, à l'exclusion de celles qui sont effectuées par une personne physique dans les conditions de l'article 50, §4.

[...] »

Entrée en vigueur le 1er janvier 2022

L'article 50, §4 (régime de l'économie collaborative) :

§4. Par dérogation au paragraphe 1er, alinéa 1er, 1°, l'administration en charge de la taxe sur la valeur ajoutée n'attribue pas de numéro d'identification à la T.V.A. aux personnes physiques assujetties, qui bénéficient du régime visé à l'article 56bis et qui effectuent exclusivement des prestations de services lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1° le lieu des prestations de services est situé en Belgique ;

2° les prestations de services sont effectuées à des fins étrangères à l'activité économique habituelle de l'assujetti ;

3° les prestations de services sont exclusivement effectuées pour des personnes physiques qui les destinent à leur usage privé ou celui d'autres personnes ;

4° les prestations de services sont uniquement effectuées dans le cadre de conventions qui ont été conclues par l'intermédiaire d'une plateforme électronique agréée par le Roi en vertu de l'article 90, alinéa 1er, 1°bis, alinéa 2, du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

5° les indemnités afférentes aux prestations de services sont uniquement payées ou attribuées au prestataire de services par la plateforme visée au 4° ou par l'intermédiaire de cette plateforme ;

6° le chiffre d'affaires constitué des indemnités visées au 5°, y compris toutes les sommes qui ont été retenues par la plateforme ou par l'intermédiaire de cette plateforme, n'excède pas 3.830 EUR, indexé conformément à l'article 178, § 1er et § 3, alinéa 1er, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992, par année calendrier.

[Le montant indexé dont mention au 6° est de 7.170* EUR pour l'exercice d'imposition 2024, revenus 2023 et de 7.460 EUR pour l'exercice d'imposition 2025, revenus 2024.]

(* nous reprendrons ci-après le montant de l'année 2023, qui concerne votre prochaine déclaration fiscale.)

Ces deux modifications des articles 56bis et 50 du CTVA ont concrètement l'effet suivant :

Une entreprise ne pourra bénéficier du régime de la franchise de la taxe que si ses revenus annuels 2023 n'excèdent pas 7.170 EUR (montant indexé annuellement) et si ses activités sont exercées dans le cadre du régime de l'économie collaborative, c'est-à-dire entre particuliers, en dehors du cadre de toute activité professionnelle et par l'intermédiaire d'une plate-forme électronique agréée par laquelle devront transiter les paiements.

Pour une liste des plates-formes agréées à ce jour, nous vous invitons à consulter Internet à l'adresse suivante : <https://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/127-economie-collaborative-liste-plateformes-agreees-20231221.pdf>

A titre d'exemple, les plates-formes Booking et Airbnb ne sont, à ce jour, pas agréées.

Le seuil général des 25.000 EUR du régime de la franchise TVA, applicable jusqu'à présent, n'est donc plus d'actualité pour ce type de prestations.

En conséquence, si la location meublée est une prestation soumise à la TVA au regard de la première modification légale, elle pourra encore être exemptée pour des revenus n'excédant pas 7.170 EUR sur base annuelle (pour l'année 2023), dans le cadre du respect des conditions liées au régime de l'économie collaborative.

A l'inverse, l'identification à la TVA sera impérative.

En résumé :

3 cas de figure se présentent donc, en matière de TVA :

L'opération est une location immobilière (et mobilière) passive ;

L'opération est une prestation de service exemptée ;

L'opération est une prestation de service effectivement taxée.

III. CONTRIBUTIONS DIRECTES

(IMPOT DES PERSONNES PHYSIQUES)

Petite information préalable :

A compter des revenus de l'année 2022, les données du contribuable le plus âgé du ménage seront déclarées en colonne de gauche et celles du plus jeune en colonne de droit ; et ceci indépendamment du genre. Soyez donc attentifs si vous êtes concernés par cette modification.

A. LOCATION SANS SERVICE

La location d'un gîte ou meublé de vacances sans service ne génère, en principe, dans le chef du propriétaire, que des revenus immobiliers et mobiliers.

Pour la location avec service(s), il est renvoyé à la [section B](#) ci-après.

1. Comment doivent être déclarés les revenus immobiliers ?

Depuis l'exercice d'imposition 2015 relatif aux revenus 2014, la sixième réforme de l'Etat a consacré le transfert de certaines compétences fédérales en matière d'impôt aux régions et notamment en matière de fiscalité immobilière.

*Il faut faire la distinction entre les revenus (revenu cadastral, loyers perçus) et les dépenses (intérêts d'emprunt, amortissements en capital, assurances-vie) d'une « **habitation propre** » par rapport aux revenus et dépenses des « **autres habitations** » (ou parties d'habitation) qui ne peuvent être considérées comme « l'habitation propre ».*

Par « habitation propre », il faut entendre l'habitation que vous occupez personnellement en tant que propriétaire (usufruitier, ...), à l'exception de la partie de l'habitation qui est occupée par des personnes ne faisant pas partie de votre ménage. Elle peut aussi être considérée comme « habitation propre » malgré le fait que vous ne l'occupiez pas personnellement pour certains motifs comme des raisons professionnelles

ou sociales, ou à la suite d'entraves légales ou contractuelles ou encore en raison de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation.

C'est ainsi que tout ce qui se rapporte à « l'habitation propre » sera de la compétence de la Région et tout ce qui n'est pas lié à « l'habitation propre » restera de la compétence de l'Etat Fédéral.

Donc, si vous louez une partie de votre habitation propre, la partie de l'habitation louée tombera sous le coup de la fiscalité fédérale. Dans ce cas, les deux niveaux de pouvoir, fédéral et régional, seront compétents pour la même habitation. En revanche, si vous exploitez une deuxième habitation comme gîte, cet immeuble sera soumis uniquement aux règles fiscales du gouvernement fédéral.

A la suite de ce contexte, de nombreux codes figurent dans la déclaration fiscale et c'est aux contribuables à les compléter correctement en fonction de leur propre situation.

Cependant, au niveau de la déclaration des revenus immobiliers proprement dits, très peu de changements sont intervenus. Le revenu cadastral de l'immeuble loué ou celui correspondant à la surface de la partie louée de votre habitation propre, est à inscrire dans le cadre III, au code [1106] et/ou au code [2106] du document préparatoire à la déclaration (en tenant compte des règles régissant le droit patrimonial).

Aucun loyer ne doit être déclaré (sauf s'il s'agit d'une location à une société ou à un « professionnel » – voir plus loin).

Exemple : si vous louez 25 % de votre maison d'habitation dont le revenu cadastral non indexé est de 1.500€ et dont vous êtes propriétaire avec votre conjoint à raison de 50 % chacun, vous devrez déclarer 187,50€ en code 1106, 187,50€ en 2106. Si c'est la totalité de l'immeuble qui est louée, le revenu cadastral entier sera à déclarer en code 1106 et/ou 2106, à raison de 50 % par code.

Comment seront taxés ces revenus ?

Le revenu cadastral déclaré au [1106] et/ou [2106] sera globalisé avec les revenus professionnels après avoir été indexé (pour les revenus de l'année 2023, le coefficient d'indexation est de 2,0915 pour les revenus de l'année 2023 (il est de 2,1763 pour les revenus de l'année 2024) et majoré de 40 %.

Si vous avez un emprunt hypothécaire en cours qui porte sur l'immeuble loué, la fiscalité se complexifie.

*Ainsi, afin de profiter de l'impact du paiement des intérêts hypothécaires, vous devrez faire la distinction selon qu'il s'agit d'un immeuble que vous n'occupez pas vous-même ou selon qu'il s'agit d'une partie d'immeuble que vous louez dans votre habitation propre. Dans le cas de la location d'une habitation qui n'est pas votre habitation propre, comme il s'agit d'une habitation sous la compétence de l'Etat fédéral (voir ci-dessus), vous devez vous reporter au **cadre IX, rubrique II FEDERAL** pour y indiquer les intérêts.*

*Dans le cas de la location d'une partie de votre habitation propre, s'agissant à la fois d'une compétence régionale, pour la partie que vous occupez, et à la fois d'une compétence fédérale, pour la partie que vous louez, vous devez vous reporter au **cadre IX, rubrique I REGIONAL** pour indiquer la fraction d'intérêts qui est relative à la partie que vous occupez vous-même et à la **rubrique II FEDERAL** pour indiquer la fraction d'intérêts relative à la partie qui n'est pas votre habitation propre, à savoir la partie louée.*

N.B.:Lorsqu'on est en présence d'un emprunt hypothécaire conclu à partir de 2005, qui entre en considération pour le « bonus logement » (anciennement la déduction pour habitation propre et unique, devenue le chèque habitat wallon en 2016), pour la partie que vous occupez, on parle de bonus logement Régional et, pour la partie louée, on parle de bonus logement Fédéral. Il faut savoir que le bonus logement fédéral était un régime transitoire, qui n'est plus accordé pour les emprunts conclus à partir du 01/01/2014.

Remarque importante dans le cadre du chèque habitat wallon :

Plus aucun avantage fiscal n'est accordé pour un emprunt contracté dans le seul but de la transformation de son habitation propre et unique .

S'il s'agit d'un emprunt destiné à des transformations pour l'aménagement de chambres d'hôtes dans sa propre maison d'habitation, s'agissant d'une partie de l'habitation destinée à la location, dès lors sous compétence fédérale, l'emprunt pourrait être déductible dans le cadre des dépenses qui ne concernent pas l'habitation propre .

2. Comment doivent être déclarés les revenus mobiliers ?

Les locaux loués étant **meublés**, la loi considère qu'une partie du loyer perçu constitue des revenus mobiliers ou plus exactement des revenus nets issus de la location, de l'affermage, de l'usage ou de la concession de biens mobiliers.

Ces revenus nets mobiliers se déclarent au **cadre VII, rubrique B**, code [1156] et/ou [2156].

Depuis l'exercice d'imposition 2017, ils sont soumis à un taux distinct de taxation de 30 % sauf si la globalisation est plus avantageuse (à majorer de la taxe communale).

Comment déterminer cette partie ?

C'est le propriétaire qui détermine le montant des revenus mobiliers. Cela doit être précisé dans le contrat de location.

Pour plus de facilité, vous pouvez prévoir le montant (ou un certain pourcentage) qui correspond à la location des meubles dans les conditions générales de location de l'immeuble.

Exemple : 250€ pour un gîte et 25€ pour les meubles qui s'y trouvent (soit 10 %)

Les conditions ne doivent pas nécessairement se trouver dans le document signé par le locataire. Il suffit que vous disposiez de ces conditions sur un formulaire et que le document signé par le locataire précise que le formulaire reprenant les conditions est à sa disposition.

Si la répartition du prix entre la location des meubles et de l'immeuble n'est pas prévue, la loi fixe la partie mobilière des revenus à 40 % du loyer global. De ce revenu mobilier brut, on peut déduire les charges réelles exposées.

Si ces charges réelles ne peuvent être prouvées, la loi prévoit un forfait de 50% du montant brut. En général, un meuble demande peu d'entretien ; Il est donc intéressant d'appliquer le forfait de 50%.

Exemple :

Votre gîte vous a rapporté 1.000,00€ pour l'année 2023.

Si rien ne précise la partie mobilière du revenu, celle-ci se déterminera comme suit :

- **Revenu mobilier brut : $1.000€ \times 40\% = 400€$**
- **Revenu mobilier net: $400€ \times 50\% = 200€$**

Les 200,00 € doivent être déclarés au code [1156] et/ou [2156] (*) de la déclaration.

(* en vertu du droit patrimonial).

Ils seront taxés à un taux distinct de 30 % + taxe communale. L'impôt dû sur les revenus mobiliers sera donc de : $200,00€ \times 30\% = 60,00€ + 8\%$ d'impôt communal en moyenne, soit au total un impôt de 64,80€.

Cas particulier : Gîte donné en location à une entreprise, soit une société, soit un indépendant en personne physique agissant en tant que tel.

Dans ce cadre, la location est considérée par l'Administration fiscale **comme une location commerciale, professionnelle.**

Comment est calculé l'impôt ?

La location de l'immeuble à une entreprise entraîne une taxation sur le loyer réellement perçu tant pour la partie immeuble que pour les meubles.

En effet, en raison de la déductibilité du loyer comme frais professionnel dans le chef du locataire, l'Administration impose, pour les revenus afférents à la location immobilière proprement dite, le RC indexé + 40 %, majoré ensuite du montant net du loyer. Ce montant net est calculé en diminuant forfaitairement le

loyer brut de 40 % ; ce forfait est cependant limité à maximum 2/3 du RC non indexé, revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé chaque année (5,37 pour les revenus de l'année 2023).

Exemple :

Revenu cadastral de 400,00€ pour la partie donnée en location : montant à déclarer aux codes [1109] et/ou [2109] (* en vertu du droit patrimonial)

Loyer perçu de 4.000€ sur l'année dont 3.000€ pour l'immeuble et 1.000€ pour les meubles :

Les 3.000,00€ sont à déclarer aux codes [1110] et/ou [2110].

Les 1.000,00€ diminués des charges forfaitaires de 50 %, soit 500,00€ sont considérés comme des revenus mobiliers et sont à déclarer aux codes [1156] et/ou [2156]

(démarche identique à une location privée - voir ci-dessus)

La base imposable pour le calcul d'impôt s'établira comme suit :

→ **revenu cadastral de 400,00€ : voir calcul de la base, identique que pour les codes [1106] et/ou [2106], décrit plus haut (indexation de 2,0915 + 40 %) : soit 1.171,24€.**

→ **loyer de 3.000,00€ moins (40% de 3.000€ soit 1.200€ limité à 2/3 de 400,00€ x 5,37 = 1.432,00€) : le plus petit montant étant 1.200,00€, le loyer net imposable s'élève donc à 3.000,00€ – 1.200,00€ : soit 1.800,00€.**

Ces 2 montants seront globalisés avec les autres revenus tout en tenant compte d'un impact éventuel des intérêts d'un emprunt hypothécaire pour l'acquisition ou la transformation de l'immeuble.

→ **revenu mobilier de 1.000,00€ : diminué des charges forfaitaires soit 50% = 500,00€ de base imposable distinctement à 30 %.**

Attention : si, au cours de l'année 2023, vous avez recueilli aussi bien des locations privées que des locations professionnelles, vous devez déterminer au niveau de la déclaration du revenu cadastral (RC) de la partie louée, un prorata de ce RC basé sur le pourcentage en fonction des occupations privées et des locations professionnelles et le mentionner aux codes [1106] (et/ou [2106]) et [1109] (et/ou [2109]).

Ainsi, si le RC de la partie louée s'élève à 400 EUR et que le nombre de jours d'occupation s'est élevé à 50 jours sur l'année, à raison de 40 jours par des ménages privés et 10 jours par une société, il faudra déclarer au code 1106 (et/ou 2106) : 40/50 soit 80 % de 400 EUR et 10/50 soit 20 % de 400 EUR au code 1109 (et/ou 2109).

Autre cas particulier : exploitation d'un gîte dans un immeuble (ou partie d'immeuble) que vous prenez en location vous-même (vous êtes donc locataire).

Il s'agit ici d'une **sous-location** ou **cession de bail** d'un immeuble meublé ou non.

Avant tout, il faut s'assurer que votre propre contrat de location vous autorise une telle utilisation de l'immeuble.

Pas question ici de revenus immobiliers puisque vous n'êtes pas propriétaire de l'immeuble.

Vous devez déclarer le montant total des loyers perçus augmentés des avantages éventuels de la sous-location : ils constituent des **revenus divers** et doivent être déclarés dans **la partie 2 de la déclaration, cadre XV**, au code [1180] et/ou [2180].

Au code [1181] et/ou [2181], vous reprenez les frais réels propres à cette sous-location, y compris les loyers et les charges locatives payées par vous (à détailler dans une annexe de la déclaration).

Le montant imposable résulte alors de la différence entre :

- D'une part, le montant total formé par les loyers et autres avantages locatifs que vous avez recueillis et la valeur locative des locaux que vous occupez vous-même.
- D'autre part, le montant total des loyers et charges locatives que vous avez payés ainsi que les dépenses et charges locatives que vous justifiez avoir faites ou supportées pendant l'année en vue d'acquiescer ou de conserver ces revenus.

Le montant imposable sera taxé **distinctement au taux de 30%**.

Exemple :

Vous avez payé en 2023 des loyers et des charges locatives pour un montant total de 12.000,00€.

Vous avez occupé durant la même année la moitié de l'immeuble et vous avez sous-loué l'autre moitié comme gîte. Cette location vous a rapporté 9.000,00€. Le coût de la publicité pour faire connaître votre gîte s'est élevé à 250,00€.

Le décompte s'établira de la manière suivante :

9.000,00€ (= montants des loyers perçus) + 6.000,00€ (= valeur locative de la partie que vous occupez soit 12.000,00€ x 50%) = 15.000,00€

moins

***12.000,00€ (= montant total des loyers que vous avez payés) + 250,00€ (= frais de publicité)
= 12.250,00€***

La différence, soit 15.000,00€ - 12.250,00€ = 2.750,00€, sera taxable distinctement au taux de 30 %.

Remarque :

La loi du 14/10/2018 modifiant le Code de la TVA en matière de location de biens immeubles prévoit, à partir du 01/01/2019, la taxation de la mise à disposition, autrement qu'à des fins de logement, de biens immeubles par nature pour une période ne dépassant pas six mois (notion de bail précaire). La loi précitée vise exclusivement les conventions dont l'objet principal est une prestation de services imposable en Belgique consistant à mettre, de manière purement passive, un bien immobilier à la disposition exclusive du preneur lorsqu'elles sont visées par l'exemption de la TVA prévue à l'article 44, §3, 2° du code de la TVA.

La location de gîtes est-elle visée par cette réforme ?

S'agissant d'une prestation de service de manière purement passive par des personnes physiques qui utilisent ces biens à des fins privées ou, plus généralement, à des fins étrangères à leur activité économique,

la location de gîtes n'est pas visée par cette nouvelle disposition du code de la TVA.

Attention, cette disposition ne doit pas être confondue avec la modification législative significative intervenue en matière de TVA telle qu'expliquée au [chapitre II](#) ci-avant.

B. LOCATION AVEC SERVICE(S)

Comme nous venons de le voir, le revenu recueilli, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, de la location d'une habitation meublée, alors que le propriétaire ne fournit aucun service, constitue des revenus immobiliers et mobiliers ; c'est le cas généralement des locations de gîtes.

Cependant, si la location **s'accompagne d'une ou plusieurs prestations de services** comme dans l'exploitation de chambres d'hôtes, les divers revenus provenant de cette activité vont être traités différemment selon la réalité des situations, les moyens mis en oeuvre, les conditions d'exploitation, les buts recherchés par chaque exploitant...

En fait, il n'existe pas un seul schéma pour traiter plusieurs situations plus ou moins identiques ; chaque situation est un cas d'espèce et doit être traitée de façon personnalisée. On pourrait retrouver à la fois, dans la déclaration, des **revenus immobiliers**, des **revenus mobiliers**, des **revenus divers** et/ou des **revenus professionnels**.

Avant de parler plus précisément des revenus engendrés par une telle location avec prestations de services, examinons comment doit être traité le revenu cadastral de l'immeuble (ou partie d'immeuble) que vous utilisez pour exercer cette activité professionnelle.

La part du RC qui correspond à la partie professionnelle de l'habitation doit être déclarée au **cadre III** de la déclaration, (code [1105] ou [2105]), dans le chef du contribuable qui affecte l'immeuble (partiellement) à des fins professionnelles quel que soit le régime matrimonial et quel que soit le propriétaire (sauf s'il est question de paiement de loyers entre les 2 conjoints ou cohabitants légaux...).

Mais, rassurez-vous, le montant renseigné au code [1105] ou [2105] n'est pas un revenu immobilier et ne sera pas ajouté aux autres revenus imposables parce que ce RC est présumé inclus dans les revenus professionnels.

Voyons maintenant comment seront taxés les revenus des services complémentaires :

1. Soit des revenus divers :

Ce sera le cas lorsque ces revenus :

- Sont perçus occasionnellement ou fortuitement (notion difficilement tangible)
- Et ne relèvent pas de la gestion normale du patrimoine privé
- Et sont acquis en dehors du cadre de l'activité professionnelle

La circonstance que ces revenus soient recueillis en dehors d'une activité professionnelle doit être examinée sur la base de tous les éléments de fait propres à chaque cas dont notamment le nombre d'immeubles loués, le recours ou non à l'emprunt, l'importance de l'organisation développée, le lien avec l'activité principale, le recours à la publicité, etc...

Si l'exploitant s'occupe également de l'entretien des locaux ou fournit des services complémentaires (par exemple le petit déjeuner), les revenus sont considérés comme des revenus professionnels et sont taxés comme des profits (autres occupations lucratives).

Par conséquent, la possibilité que ces revenus divers soient requalifiés par votre contrôleur en revenus professionnels est bien réelle.

Comment les déclarer ?

- Les revenus bruts (le chiffre d'affaires) doivent être déclarés au code [1200] ou [2200] (**cadre XV – partie 2** du document préparatoire) selon le bénéficiaire de ces revenus.
- Les frais (d'entretien, de repas, ...) doivent être déclarés au code [1201] ou [2201] à condition de pouvoir les prouver au moyen de factures ou de forfaits fixés avec votre contrôleur. Il est utile de joindre à la déclaration un détail des frais dont le montant global est repris au code [1201] ou [2201].
- Si, durant les cinq années antérieures, vous avez subi une perte (entrant dans le cadre des revenus divers) qui n'a pas encore été déduite, déclarez-la au code [1202] ou [2202].

Comment l'impôt sera-t-il calculé sur ces revenus ?

Le montant net des revenus {ex : code 2200 – (2201+2202)} sera taxé distinctement à 33 % à majorer des centimes additionnels communaux.

N.B. : dans certains cas, une globalisation de tous les revenus peut s'avérer plus intéressante que la taxation distincte. Ce sera le cas si, en ajoutant les revenus générés par votre activité occasionnelle à vos revenus immobiliers, mobiliers et professionnels imposables, le taux moyen d'imposition est inférieur à 33 %, les revenus divers y seront ajoutés et ainsi taxés à moins de 33 %.

A noter en outre qu'il existe une catégorie distincte de revenus divers, à savoir les revenus découlant de l'économie collaborative, qui bénéficie d'un régime fiscal spécifique, plus avantageux mais sous conditions strictes et dans laquelle pourraient s'inscrire en partie les revenus issus de l'exploitation des chambres d'hôtes. Nous reviendrons sur le sujet à la [section VI](#) de la présente brochure, après avoir parcouru la matière concernant la TVA et les cotisations sociales - Voir aussi la section II ci-avant.

2. Soit des revenus professionnels :

Ce sera le cas si l'activité est exercée tout au long de l'année, de manière habituelle, suivant les demandes de clients. Peu importe que cette activité soit accessoire à une autre activité salariée ou indépendante.

Important : les commentaires qui suivent doivent être mis en parallèle avec la matière développée à la [section V](#) qui traite de la TVA.

Comment déclarer ces revenus ?

En « profits d'autres occupations lucratives » : **cadre XVIII (partie 2)** du document préparatoire à la déclaration. Les recettes doivent être déclarées au code [1650] (ou [2650] si l'activité est exercée par la personne la plus jeune des deux contribuables en cas de taxation commune).

N.B. : si vos profits ont été acquis comme indépendant à titre accessoire, vous devez également les mentionner au code [1668] (ou [2668] si l'activité est exercée par la personne la plus jeune des deux contribuables en cas de taxation commune).

Quid des dépenses professionnelles ?

Vous avez le choix :

- Soit, vous revendiquez la déduction des charges réelles (prouvées par des factures ou des forfaits convenus avec le contrôleur pour certains types de dépenses). Le montant de ces charges doit être déclaré au code [1657] (ou [2657] s'il s'agit de la personne la plus jeune des deux contribuables en cas de taxation commune).
- Soit, vous revendiquez la déduction d'un forfait pour frais professionnels.

Le forfait se calcule de la manière suivante : le revenu brut (recettes) de l'activité est diminué des cotisations sociales payées dans le cadre du statut social des travailleurs indépendants. Au montant ainsi obtenu sont appliqués les pourcentages par tranche suivants :

- - 28,7 % de la première tranche de 7.020,00 EUR ;
- - 10 % de la tranche de 7.020,00 EUR à 13.950,00 EUR ;
- - 5 % de la tranche de 13.950,00 EUR à 23.220,00 EUR ;
- - 3 % au-delà de 23.220,00 EUR.

On obtient ainsi le forfait de charges qui sera limité à un plafond de 4.850,00 EUR.

(chiffres pour les revenus de l'année 2023).

Pour bénéficier du forfait de charges, rien ne doit être mentionné dans la déclaration. L'Administration le calcule automatiquement en fonction des recettes et cotisations sociales déclarées.

Remarque importante :

Même si vous avez déclaré vos charges réelles, l'Administration calcule le montant du forfait et vous en fait bénéficier s'il est plus intéressant.

Comment calculer les frais réels ?

Il suffit d'additionner les postes suivants :

- achats de marchandises et frais divers (nourriture, produits d'entretien, assurances, chauffage, électricité, télédistribution, ...)
- amortissements des ou de la partie des biens utilisés pour l'activité (un immeuble et des aménagements immobiliers s'amortissent en général en 33 ans, le mobilier s'amortit en général en 10 ans)
- achats de services (frais d'entretien, de personnel, ...)

Il n'est pas obligatoire d'envoyer le détail de vos charges avec votre déclaration mais vous devez pouvoir les produire sur demande. Vous devez donc garder les pièces justificatives et les attestations utiles **durant une période pouvant aller jusqu'aux 10 années** qui suivent l'année de la période imposable. Votre bureau de contrôle pourrait, en effet, vous demander à examiner un de ces documents justificatifs.

Quel intérêt peut-il y avoir à déclarer les charges réelles ?

- Les immeubles et meubles affectés à l'activité professionnelle peuvent (et doivent même) être amortis.

Attention : si un bien a été amorti fiscalement, en cas de vente, la plus-value éventuelle est taxable.

- Si le résultat net (recettes - cotisations sociales - charges) fait apparaître une perte, celle-ci peut être déduite des autres revenus professionnels (de salariés ou d'indépendants) en cas d'activité complémentaire. Mais attention ! L'Administration reste attentive à cette éventualité et, bien souvent, cette situation aboutit à un contrôle fiscal.

Précautions à prendre :

Pour que l'Administration soit tenue par les montants de recettes et charges déclarées, la comptabilité tenue doit être probante. Cela signifie que :

- les livres et documents doivent former un ensemble cohérent permettant de déterminer avec précision les revenus imposables ;

- toutes les opérations doivent être appuyées de pièces justificatives ;
- les chiffres comptabilisés doivent correspondre à la réalité.

En pratique, il suffit :

- De conserver et numéroter les factures reçues par ordre chronologique et de les reprendre dans un facturier d'entrée ;
- De conserver et numéroter les factures ou documents en tenant lieu que vous avez délivrés et de les reprendre dans un facturier de sortie ;
- Il est également conseillé de tenir un livre financier, c'est-à-dire un livre dans lequel sont notés par ordre de date toutes les entrées et les sorties d'argent ainsi que les modes de paiement (par caisse ou par compte bancaire).

Un conseil : ayez une caisse et un compte bancaire propres à votre activité professionnelle.

N'oubliez pas non plus d'effectuer des versements anticipés d'impôts suivant l'importance de vos revenus afin d'éviter une majoration d'impôts éventuelle (pas obligatoire les 3 premières années).

Autre remarque : des autorisations préalables peuvent être nécessaires lorsqu'il s'agit d'une activité complémentaire à certains revenus professionnels ou de remplacement. Des règles spécifiques, quant à certains plafonds à ne pas dépasser, existent en matière de travail autorisé pour les personnes bénéficiant, par exemple, d'une pension et qui ne remplissent pas les conditions de cumul illimité.

Qu'en est-il de la « nouvelle » fiche obligatoire 281.48 établie par les plateformes de location ?

La transposition en droit belge de la directive européenne DAC7 impose aux plateformes numériques d'établir une fiche 281.48 depuis l'année passée.

Cette fiche reprend un volet général d'identification de la plateforme et du bénéficiaire de revenus, le montant brut perçu par l'intermédiaire de ladite plateforme et les frais retenus par la plateforme.

Il semble que le montant brut ne corresponde toutefois pas toujours à la réalité ; c'est bien la réalité qui primera sur la fiche, à charge pour le contribuable d'en faire la preuve.

La fiche ne fait pas de distinction par type de revenus ; ceci n'empêche pas le traitement des revenus par type.



IV. LES COTISATIONS SOCIALES POUR INDEPENDANTS

Si votre activité est considérée comme professionnelle, vous devez vous inscrire auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) via un guichet d'entreprise agréé. Depuis le 01/04/2010, vous devez accomplir cette formalité avant de débiter votre activité. Des cotisations sociales vous seront alors réclamées.

Depuis le 01/01/2015, les cotisations sociales des travailleurs indépendants sont calculées sur base des revenus de l'année en cours.

Il en découle que toutes les cotisations sociales sont provisoires et qu'un décompte est adressé à tous les indépendants, à titre principal ou à titre complémentaire, dès que les revenus réels de l'année concernée sont connus par les Caisses d'assurances sociales.

Rappelons qu'il existe toujours 2 régimes, à savoir, le début d'activité, c'est-à-dire la période qui s'étend depuis le début de l'activité d'indépendant jusqu'au 31 décembre de la 3ème année civile complète d'activité, et le régime définitif qui correspond à la période qui suit celle du début d'activité.

Rappelons également que le calcul des cotisations se fait sur base des revenus nets de l'activité avant impôts. Le taux varie en fonction du montant des revenus et du fait que l'activité est une activité professionnelle principale ou accessoire, exercée avant ou après l'âge de la pension.

Un calcul provisoire est basé sur les revenus de la troisième année qui précède l'année en cours. Une régularisation est ensuite faite sur base de revenu de l'année concernée quand ils sont connus de la Caisse d'assurances sociales.

Il est toutefois possible, sous certaines conditions et après accord de sa Caisse, d'adapter ses cotisations à sa situation financière de l'année en cours, soit les diminuer, soit les augmenter.

Trois situations peuvent se présenter :

1) soit vos revenus sont +/- constants et vous ne savez pas quelle va être l'évolution en 2024 :

Nous vous conseillons de payer les cotisations sociales trimestrielles proposées par votre Caisse d'assurances sociales et basées sur vos revenus de la troisième année qui précède l'année en cours.

2) soit vous pensez que vos revenus professionnels de l'année en cours seront plus élevés que les revenus perçus il y a 3 ans :

Vous pouvez demander de payer plus de cotisations provisoires. Dans ce cas, vous éviterez une régularisation importante une fois que votre Caisse sociale sera informée de vos revenus exacts pour l'année en cours. De plus, vous pourrez immédiatement déduire fiscalement le supplément de cotisations de vos revenus de l'année en cours.

3) soit vous pensez que vos revenus professionnels de l'année en cours vont chuter et seront inférieurs à ceux perçus 3 ans auparavant :

Vous pouvez demander une réduction de vos cotisations provisoires au moyen d'un formulaire de demande officiel, propre à chaque Caisse. Mais, attention, pour ce faire, vous devez pouvoir apporter des éléments de preuve objectifs de la diminution de vos revenus professionnels (ex. : évolution des revenus à la baisse au cours des 3 dernières années, problème de santé, accident, hospitalisation, accouchement, faillite d'un client majeur, handicap...) et qu'ils seront inférieurs à l'un des seuils fixés légalement.

Le formulaire de demande à compléter, qui dépend de la nature de votre assujettissement, reprenait, jusque début mars 2022, les différents seuils à respecter.

Depuis début mars 2022, vous pouvez choisir librement sur quel revenu vous voulez que vos cotisations sociales provisoires soient calculées. La demande devra cependant toujours être étayée.

Important : *la législation prévoit que, sans l'accord de votre Caisse, c'est la cotisation sociale proposée qui est due.*

Dès le moment où la Caisse d'assurances sociales aura connaissance de vos revenus réels (probablement en 2025 pour les revenus 2023), elle procédera à une révision de vos cotisations sociales. Elle établira

ensuite un décompte et selon le cas, vous remboursera le trop perçu ou vous réclamera le supplément à payer.

Prenez garde qu'en cas de réduction demandée à tort, à la suite à une mauvaise estimation des revenus, des majorations spéciales seront appliquées par la Caisse d'assurances sociales.

A titre indicatif, vous trouverez, ci-dessous, quelques données concernant le calcul des cotisations annuelles.

Il est à noter que, grâce à la loi du 26/12/2015, appelée « Loi Tax Shift », outre toutes les mesures qui concernent le renforcement de la création d'emploi et du pouvoir d'achat, le statut social des travailleurs indépendants connaît depuis le 01/01/2016 une réduction sensible et progressive des cotisations de sécurité sociale dues.

C'est ainsi que depuis 2018, il n'y a plus que 2 taux pour tous :

Pour les cotisations sociales de l'année 2023 : taux de 20,5 % pour l'indépendant qui a un revenu inférieur ou égal à 70.857,99 EUR et 14,16% sur la tranche allant de 70.858,00 à 104.422,24 EUR. Au-delà de ce montant, la cotisation maximale est de 4.819,65 EUR. Pour l'indépendant à titre complémentaire, les taux sont identiques mais, en dessous de 1.815,41 EUR, aucune cotisation n'est due.

Pour les cotisations sociales de l'année 2024 : taux de 20,5 % pour l'indépendant qui a un revenu inférieur ou égal à 72.810,95 EUR et 14,16% sur la tranche allant de 72.810,96 à 107.300,30 EUR. Au-delà de ce montant, la cotisation maximale est de 4.952,48 EUR. Pour l'indépendant à titre complémentaire, les taux sont identiques mais, en dessous de 1.865,45 EUR, aucune cotisation n'est due.



En début d'activité :

En début d'activité, l'indépendant paie des cotisations trimestrielles provisoires et forfaitaires. Afin d'éviter une régularisation importante par après, il peut demander à cotiser sur base d'un montant supérieur s'il estime qu'il percevra, sur l'année en cours, des revenus supérieurs aux revenus servant de base au calcul des cotisations forfaitaires.

- Activité principale :

Pour l'année 2023, les cotisations sont calculées sur base d'un revenu annuel forfaitaire minimal de 16.409,20 EUR. La cotisation trimestrielle minimale s'élèvera à : $(16.409,20 \times 20,5\%) : 4 = 840,97$ EUR.

Pour l'année 2024, les cotisations sont calculées sur base d'un revenu annuel forfaitaire minimal de 16.861,46 EUR. La cotisation trimestrielle minimale s'élèvera à : $(16.891,46 \times 20,5\%) : 4 = 864,15$ EUR.

Depuis le 01/04/2018, l'indépendant starter, qui commence pour la 1ère fois une activité indépendante à titre principal, peut, à certaines conditions, payer des cotisations inférieures aux forfaits légaux pour ses 4 premiers trimestres d'activité.

- Activité complémentaire :

Pour l'année 2023, les cotisations sont calculées sur base d'un revenu annuel forfaitaire minimal de 1.815,41 EUR.

Pour l'année 2024, les cotisations sont calculées sur base d'un revenu annuel forfaitaire minimal de 1.865,45 EUR.

Les taux de cotisation sont identiques à ceux prévus pour les indépendants à titre principal : d'où la cotisation trimestrielle minimale s'élèvera à :

$(1.815,41 \times 20,5\%) : 4 = 93,04$ EUR, pour l'année 2023

$(1.865,45 \times 20,5\%) : 4 = 95,60$ EUR, pour l'année 2024

A tous ces montants s'ajoutent les frais de gestion qui varient, selon les Caisses, généralement entre 3 à 5 %.

En régime définitif :

En régime définitif, contrairement à la période d'avant 2015, où l'indépendant payait des cotisations sociales définitives calculées sur base des revenus indexés de la 3ème année qui précédait celle au cours de laquelle elles étaient dues, l'indépendant paie, à partir du 01/01/2015, des cotisations sociales provisoires. C'est ainsi que début 2015, il a été invité à payer, provisoirement, des cotisations trimestrielles, quand même estimées sur base des revenus professionnels indexés perçus 3 ans auparavant.

Rappel : les cotisations provisoires que votre Caisse vous invitera à payer seront basées sur les revenus indexés d'il y a 3 ans (ex. : pour 2024, les cotisations seront calculées provisoirement sur base des revenus de 2021 en tenant compte du coefficient de revalorisation de 1,19 avec un seuil de base fixé légalement à 16.409,20 EUR pour 2023 et 16.861,46 pour 2024 en tant qu'indépendant à titre principal).

Pour l'année 2023

- Activité principale :
 - ➔ Taux de 20,50 % par an jusqu'à un plafond de 70.857,99 EUR
 - ➔ Taux de 14,16 % par an pour la tranche entre 70.858,00 et 104.422,24 EUR
 - ➔ Aucune cotisation n'est due au-delà de ce montant.
 - ➔ Cotisation trimestrielle maximale : 4.819,65 EUR

- Activité complémentaire :
 - ➔ Aucune cotisation due en dessous de 1.815,41 EUR
 - ➔ Au-delà de ce montant, mêmes taux qu'en activité principale

Pour l'année 2024

- Activité principale :
 - ➔ Taux de 20,50 % par an jusqu'à un plafond de 72.810,95 EUR
 - ➔ Taux de 14,16 % par an pour la tranche entre 72.810,96 et 107.300,30 EUR
 - ➔ Aucune cotisation n'est due au-delà de ce montant.
 - ➔ Cotisation trimestrielle maximale : 4.952,48 EUR

- Activité complémentaire :

- ➔ Aucune cotisation due en dessous de 1.865,45 EUR
- ➔ Au-delà de ce montant, mêmes taux qu'en activité principale.

Les cotisations obtenues sont à majorer des frais de gestion.

- Pour les pensionnés, le taux est de 14,7% pour autant qu'il bénéficie d'une pension de retraite, anticipée ou non, en régime indépendant et/ou salarié.
- ➔ Aucune cotisation due en dessous de 3.630,82 EUR pour l'année 2023 et 3.730,89 EUR pour l'année 2024.



V. LA T.V.A.

Nous vous renvoyons à la [section II](#) de la présente pour les modifications légales intervenues récemment, qui impactent fortement l'aspect TVA de votre activité.

Régime applicable à partir du 1er juillet 2022.

Vous aurez donc compris que, dès lors qu'un service connexe est fourni, qui qualifie l'opération de prestation de services (excluant donc la location passive), vous tombez automatiquement sous le champ d'application de la TVA pour la globalité de la prestation, qui est dès lors soumise à un taux de TVA de 6 % sur son montant total (taux réduit, AR/TVA n°20, tableau A, XXX).

Le régime de la franchise de la taxe tel que prévu par l'article 56bis du Code de la TVA n'est plus applicable dans le cadre de la mise à disposition de logements meublés depuis le 1er janvier 2022. Le seuil de 25.000 EUR n'est dès lors plus signifiant pour échapper aux obligations et contraintes administratives liées à un assujettissement ordinaire à la TVA.

Il ne reste que le seuil de l'économie collaborative de 7.170 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 sont pas enregistrées 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) et, ce, jusqu'à l'enregistrement éventuel desdites plateformes.

Nous vous renvoyons à cet effet à la [section II](#).

A noter, en outre, que, malgré les contraintes administratives réelles qui sont liées à un assujettissement ordinaire à la TVA, il n'en demeure pas moins que ce régime peut aussi s'avérer avantageux dans la mesure où il permet la déduction des taxes payées en amont, notamment dans le cadre d'éventuels aménagements des lieux loués et diverses fournitures et services achetés dans le cadre de l'activité économique.

A voir également avec votre comptable la problématique de la révision TVA applicable en cas de modification

de l'exercice du droit à la déduction.

Pour ce qui concerne les locations purement passives, sans prestations de services (pour rappel, le nettoyage n'est pas constitutif d'une prestation rendant le service taxable à la TVA), ces opérations restent exemptées de TVA en vertu des dispositions de l'article 44, §3, 2°.

Régime encore en vigueur jusqu'au 30 juin 2022.

Jusqu'au 30 juin 2022, les dispositions en matière de TVA des années précédentes restaient applicables (sauf pour le régime de la franchise).

Ceci signifie que la présentation des services au niveau des tarifs appliqués restait déterminant, par exemple dans le cadre des démarches administratives à accomplir et également au niveau de la fiscalité directe et des cotisations sociales.

NOTION IMPORTANTE : la T.V.A était due au niveau des prestations de services ; ce qui n'était pas vrai dans le cas de revenus recueillis de locations immobilières pures qui, selon le code TVA, étaient exemptées de TVA, d'où l'importance, pour certains exploitants, d'isoler éventuellement la partie « services » dans le décompte final.

En effet, si votre offre de services, concrétisée dans les faits, consistait à fournir **systematiquement** à chaque client, **pour un prix global**, une prestation comprenant à la fois la mise à disposition d'un logement meublé, l'accueil des hôtes sur place, en tout cas durant une bonne partie de la journée, et au moins un des services complémentaires suivants : l'entretien et le nettoyage réguliers du logement meublé durant le séjour, la fourniture et le renouvellement du linge de maison en cours de séjour ou la fourniture du petit-déjeuner, en principe, **vous étiez considéré comme assujetti à la T.V.A.** -> Vous deviez vous identifier préalablement à la TVA et vos prestations devaient être facturées avec T.V.A. Cette TVA variait suivant le taux propre à la nature des services prestés : en général 6 % ou 21 %, voire 12 % pour les services de restauration à l'exclusion de la fourniture des boissons.

En contrepartie du paiement de la TVA sur les prestations fournies, vous pouviez déduire la TVA payée en amont, sur vos achats, vos frais professionnels et vos investissements liés à ces prestations.

Cela valait aussi pour les particuliers ayant ou non une activité principale et recourant ou non à la publicité,

qui mettaient de manière habituelle à la disposition des touristes une ou plusieurs chambres d'hôtes.

A l'inverse, lorsque **vous ne proposiez aucun des services** complémentaires envisagés plus haut **ou que vous ne les fournissiez qu'à la demande expresse du client**, moyennant un **supplément de prix**, de même, lorsque, répondant à priori aux conditions énoncées plus haut, votre offre était assortie de la possibilité pour les clients de renoncer à un ou plusieurs services complémentaires et de bénéficier alors d'une réduction de prix, **la mise à disposition des logements meublés s'analysait comme une location pure et simple**. Cette location était exemptée de TVA et, s'agissant de locaux destinés à l'habitation humaine, l'exemption portait non seulement sur la jouissance du bien immeuble par nature mais également sur la mise à disposition du mobilier. Par conséquent, une telle location n'était pas imposable à la TVA et elle n'ouvrait pas de droit à déduction dans votre chef.

Dans cette éventualité, comment déclarer les différents revenus ?

Pour ce qui est des revenus de la location, s'agissant de revenus immobiliers et mobiliers, vous pouvez vous référer à ce qui est énoncé supra dans la présente brochure.

Pour ce qui est des revenus provenant des services fournis à la demande expresse du client (ex. le petit déjeuner, le nettoyage, locations diverses, repas, boissons...), vous aurez préalablement déterminé les prix sur lesquels sera appliquée une TVA de 6, 12 ou 21%.

Au niveau des impôts directs et des cotisations sociales, rien ne change : il suffit de vous reporter à ce qui est dit dans les pages précédentes, avec une remarque importante : **le montant des revenus sur lequel seront calculées les cotisations sociales sera moins élevé puisque les revenus immobiliers et mobiliers ne seront pas pris en considération pour déterminer vos revenus professionnels.**

Un autre aspect de la TVA concerne le secteur HORECA dont font partie certains exploitants de chambres d'hôtes qui fournissent des prestations consistant en la fourniture de repas.

Il s'agit d'une réglementation qui a pris cours le 01/01/2015 et qui instaure l'utilisation d'un système de caisse enregistreuse, en abrégé : SCE. Cette mesure a été décidée le 01/01/2010 lors de la baisse de taux de TVA de 21 % à 12 % pour les services de restaurant et de restauration, hors boissons. En échange de cet allègement, le secteur HORECA s'est engagé à lutter contre une certaine fraude présente par l'obligation

d'utiliser le système de caisse enregistreuse ou SCE prôné par les instances gouvernementales.

Après plusieurs ajustements de la réglementation, de nouvelles règles sont entrées en vigueur au 01/07/2016 à la suite de la publication de l'Arrêté Royal du 24/06/2016.

Ces critères imposent, pour les exploitants de restaurant ou d'entreprise de restauration, une obligation de délivrer un ticket de caisse TVA provenant d'un Système de Caisse Enregistreuse (SCE) lorsque le chiffre d'affaires annuel (hors TVA) de leurs services de restaurant et de restauration excède 25.000 EUR. C'est applicable à tous les exploitants même s'ils ne fournissent pas régulièrement ces prestations.

Normalement, lorsque le CA n'atteint pas le seuil de 25.000 EUR (le CA des services qui consistent en la fourniture de boissons n'est pas compris dans cette limite), les exploitants ne sont pas tenus d'utiliser un SCE mais ils doivent remettre à leurs clients une souche TVA pour tous les repas et boissons consommés.

Cependant, l'Administration a mis en place des régimes spéciaux pour un certain nombre de « secteurs » spécifiques. Ces situations sont désormais précisées dans le nouvel AR et font l'objet de « FAQ » que l'on peut facilement consulter sur le site du SPF Finances (système de la caisse enregistreuse).

C'est ainsi que les exploitants de B&B suivent le régime des hôteliers pour lequel il faut distinguer 2 sphères d'activités : les activités hôtelières et les activités autres que les activités hôtelières (= activités RE(staurant) et CA(fé)).

Pour la 1ère sphère, ils ne doivent pas délivrer de ticket SCE, pour autant que les prestations de restaurant soient reprises dans une note d'hôtel globale pour les clients qui y séjournent. La règle des 25.000 EUR ne doit dès lors jamais être appliquée dans cette 1ère sphère. Il ne faut pas perdre de vue qu'en établissant la facture, il faut faire le détail des services suivant les différents taux TVA à appliquer (6%, 12% et 21 %).

Pour la 2ème sphère, s'agissant des activités « RECA » qui ne sont pas portées en compte sur une note d'hôtel globale, la règle des 25.000 EUR trouve à s'appliquer, afin de déterminer si on doit utiliser un SCE. Si le résultat n'atteint pas 25.000 EUR sur l'année civile, l'ancien régime est d'application à savoir qu'il faut délivrer une souche TVA au moment de l'achèvement des services (ex : tables d'hôtes, repas occasionnels...).

À la suite d'une information rapportée le 23/03/2018 sur le site du Service Public Fédéral Finances, à la question : Dois-je utiliser un SCE ? le nouvel article 21 bis de l'arrêté royal n°1 précise bien que :

- Chaque exploitant d'un établissement dans lequel des repas sont consommés
- Chaque traiteur qui effectue régulièrement des services de restauration

doit délivrer un ticket de caisse TVA via un système de caisse enregistreuse (SCE) si son chiffre d'affaires hors TVA pour les services de restauration dépasse 25.000 EUR. Ce montant de 25.000 EUR remplace donc le terme « régulièrement » de l'ancien article 21 bis.

Pour plus de détails, la circulaire administrative n° 2017/C/70 est la référence en la matière.



VI. LES REVENUS DE L'ECONOMIE COLLABORATIVE

A la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle du 23/04/2020, le régime fiscal dit de « l'économie collaborative » a été modifié à partir au 1er janvier 2021.

Le régime d'exonération d'impôt est remplacé par un régime d'imposition distincte, comme c'était en fait le cas du système introduit initialement en 2016 ; les conditions d'application sont inchangées et le plafond est indexé à 7.170 EUR pour les revenus de l'année 2023.

Lorsque le plafond est dépassé pour l'année civile ou l'année civile antérieure, le régime favorable n'est pas applicable, de sorte que les revenus susvisés sont imposables dès le premier euro.

Les revenus sont imposables au taux distinct de 20% appliqué sur le revenu net, soit le revenu brut diminué de 50% de frais forfaitaires, ce qui donne en réalité une taxation effective de 10% (sauf globalisation des revenus plus avantageuse).

Aucune déduction de frais réels n'est prévue.

Le montant brut comprend le montant qui a effectivement été payé ou attribué par la plateforme (ou l'intermédiaire de la plateforme), majoré de toutes les sommes qui ont été retenues par la plateforme (ou l'intermédiaire de la plateforme), dont notamment le précompte professionnel (voir ci-après).

Les plateformes électroniques agréées doivent à nouveau retenir du précompte professionnel sur les revenus issus de l'économie collaborative depuis le 01/02/2021.

Ce précompte professionnel s'élève à 10,70 % du montant brut des revenus, soit le montant qui a effectivement été payé ou attribué par la plateforme (ou l'intermédiaire de la plateforme), majoré de toutes les sommes qui ont été retenues par la plateforme (ou l'intermédiaire de la plateforme).

Exemple :

Vous avez fourni un service en mars 2023 via une plateforme électronique agréée à un particulier-donneur d'ordre ; le particulier-donneur d'ordre paie via la plateforme un montant de 30 euros et la plateforme prélève une commission de 6 euros.

Le précompte professionnel dû s'élève à 3,21 euros (30 euros x 10,7 %)

La plateforme vous paie 20,79 euros (30 euros – 6 euros - 3,21 euros)

Le revenu brut est de 30 euros et donc, les frais forfaitaires sont de 15 euros

La taxation sera de 3 euros (soit 20% x (30 euros – 15 euros))

Votre revenu « poche » est donc de 17,79 €

Remarque : ce régime est d'application aux revenus payés ou attribués depuis le 01.01.2021, en ce compris les revenus payés ou attribués à partir du 01.01.2021 pour des services prestés avant cette date.

Pour rappel, les conditions d'application sont les suivantes :

Il doit s'agir de revenus provenant de prestations de services qu'un particulier, qui n'agit pas dans le cadre de son activité professionnelle, rend à un autre particulier, et lorsqu'il satisfait aux conditions suivantes :

- Les services sont uniquement rendus à des particuliers qui n'agissent pas dans le cadre de leur activité professionnelle,*
- Les services ne génèrent pas exclusivement des revenus immobiliers et/ou mobiliers (ou de sous-location) – il s'agit des locations passives sans services en fait, qui n'entrent pas en considération ici ;*
- Les revenus sont uniquement payés par une plateforme électronique agréée ou par son intermédiaire ;*
- Les services sont rendus uniquement dans le cadre de conventions conclues par l'intermédiaire d'une plateforme électronique.*

Bien qu'exonérés si les conditions sont remplies, les revenus de l'économie collaborative font l'objet d'une fiche 281.29 et doivent toujours être mentionnés dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques au

cadre XV (partie 2) : Revenus divers - Rubrique B1 : code(s) [1460] et/ou [2460].

Qu'en est-il au niveau de la TVA ?

Les revenus de l'économie collaborative font l'objet d'un régime TVA particulier. L'Administration de la TVA n'attribue pas de numéro d'identification à la TVA ou, autrement dit, le prestataire de services ne doit pas demander de numéro d'identification à la TVA, s'il satisfait aux conditions prévues.

Rappelons ici que le plafond de 7.170 EUR concerne tous les revenus complémentaires exonérés, à savoir les revenus de l'économie collaborative, les revenus du travail associatif et les revenus de services occasionnels entre citoyens.

Comme expliqué à la [section II](#) de la présente brochure, le strict respect des conditions d'application du régime dit de « l'économie collaborative » en matière de prestations de services est désormais la seule échappatoire à l'identification à la TVA, puisque le régime de la franchise de la taxe (donc le fameux seuil des 25.000 EUR) n'est plus applicable pour la mise à disposition de logements meublés avec services.

Qu'en est-il au niveau des cotisations sociales ?

Pour autant qu'ils soient exonérés au titre de revenus de l'économie collaborative et ne dépassent donc pas le plafond de 7.170 EUR pour l'ex. d'imposition 2024 (revenus 2023), les revenus sont exonérés de cotisations sociales puisque non constitutifs d'un revenu professionnel.

Pour toutes questions dont vous ne trouveriez pas la réponse ci-dessus, nous vous invitons à consulter la Circulaire 2021/C/44 du 18 mai 2021 qui porte sur les FAQ concernant l'économie collaborative.



VII. REVENUS PROVENANT DE CERTAINES PLATEFORMES COMME AIRBNB

Les revenus provenant de plateforme comme AIRBNB obéissent désormais à toutes les règles explicitées ci-avant.

Vu les modifications légales intervenues et détaillées à la [section II](#), il n'est plus pertinent de détailler les tarifs des différentes prestations pour échapper à une taxation globale au titre de revenus professionnels, SAUF revenus divers dans le cadre de l'économie collaborative (ou service occasionnel), OU revenus immobiliers/mobiliers dans le cadre d'une location passive sans service.

Nous vous invitons toutefois à être attentifs aux conventions signées avec des plates-formes en ligne, par rapport aux services qui pourraient y être automatiquement inclus, ce qui conduirait de facto à une prestation de service, à l'exclusion d'une location passive.



VIII. TAXATION DES PRIMES A LA RENOVATION

Les primes reçues des pouvoirs publics pour la rénovation de gîtes ou meublés doivent-elles être taxées ?
Si votre activité est considérée comme professionnelle, la réponse est **oui**.

Il suffit, pour procéder, de reprendre, dans les recettes, un pourcentage de la prime égal au taux d'amortissement du bien pour lequel la prime a été accordée.

Exemple :

Une prime de 1.000,00€ pour des travaux de rénovation d'un gîte.

Ces travaux seront amortis selon la nature de 10 à 20 ans, voire 33 ans.

Chaque année, par exemple, 50,00€ (1.000€ X 1/20) devront être repris en recettes.

Dans les autres cas, la prime n'est pas taxable.



**Dossier réalisé en collaboration
avec notre conseiller fiscal**

la S.R.L. SOCOFINAM



SOCOFINAM

Expertise comptable, fiscale & financière

Place des Jardins de Baseilles, 19 boîte 14

5101 ERPENT

Tél. 081/35.44.80

www.socofinam.be – info@socofinam.be



FISCALITÉ

ÉDITION 2024

FÉDÉRATION DES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE

A.S.B.L.

WWW.GITESDEWALLONIE.BE