

- [Accueil](#) >
- [Nos conseils juridiques](#) >
- [2023](#) >
- Autoliquidation de la TVA pour les travaux immobiliers :...

# Autoliquidation de la TVA pour les travaux immobiliers : ce qui change en 2023

Le régime de l'autoliquidation de la TVA, bien connu des entreprises exerçant dans le secteur du bâtiment sous l'appellation « régime cocontractant », a été modifié par l'Arrêté royal du 26 octobre 2022, entré en vigueur au 1er janvier 2023<sup>1</sup>.

## 1. Ancien régime

Le régime de l'autoliquidation de la TVA induit que le cocontractant de l'entrepreneur établi en Belgique qui exécute des travaux immobiliers est tenu de payer la taxe due en raison de cette activité, si ce cocontractant est lui-même un assujetti établi en Belgique et est tenu au dépôt de déclarations périodiques à la TVA. Ce régime trouvait également à s'appliquer au cocontractant étranger identifié à la TVA en Belgique, mais uniquement si ce dernier avait fait agréer un représentant responsable en Belgique.

L'autoliquidation de la TVA implique donc une inversion du redevable de la TVA dans la mesure où ce n'est pas l'entrepreneur fournissant ses services qui est tenu au paiement de cette dernière, mais bien le bénéficiaire qui doit alors reprendre l'opération dans sa déclaration périodique et payer la TVA afférente aux services reçus.

Afin d'effectuer une facture conforme, la simple mention « Autoliquidation » suffisait.

Il est également utile de rappeler que ce régime ne consiste pas en une option et doit obligatoirement s'appliquer lorsque les conditions de son application sont remplies.

## 2. Extension du champ d'application

Le premier changement notable concernant ce régime d'autoliquidation de la TVA concerne son champ d'application.

A présent, le régime de l'autoliquidation de la TVA s'applique également aux entreprises étrangères disposant d'un numéro de TVA belge, quand bien-même elles n'auraient pas désigné de représentant responsable en Belgique.

## 3. Nouvelle mention obligatoire sur facture

Le deuxième changement important concerne la facturation des travaux immobiliers sous le régime de l'autoliquidation. La simple mention « autoliquidation » ne suffit plus.

Une nouvelle mention obligatoire devra figurer sur toute facture émise selon le régime de l'autoliquidation :

*« Autoliquidation : En l'absence de contestation par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture, le client est présumé reconnaître qu'il est un assujetti tenu au dépôt de déclarations périodiques. Si cette condition n'est pas remplie, le client endossera, par rapport à cette condition, la responsabilité quant au paiement de la taxe, des intérêts et des amendes dus. »*

L'objectif de cette mesure est d'informer le cocontractant bénéficiaire des travaux immobiliers qu'il est responsable du paiement de la taxe, des intérêts et amendes dus s'il n'informe pas l'entrepreneur prestataire qu'il ne remplit pas les conditions pour que la facture lui soit adressée sous le régime de l'autoliquidation de la TVA. En effet, si la facture ne pouvait être établie sous le régime de l'autoliquidation et que le bénéficiaire ne conteste pas la facture dans un délai d'un mois à dater de celle-ci, le prestataire sera déchargé de sa responsabilité quant au paiement de la taxe, des amendes et des intérêts.

Désormais, le bénéficiaire de travaux immobiliers qui n'est pas tenu de déposer de déclaration périodique à la TVA a l'obligation d'informer son prestataire de services qu'il ne remplit pas les conditions d'application de ce mécanisme d'autoliquidation, au moment où il communique son numéro de TVA à son prestataire de services. C'est le cas, par exemple, si l'entreprise cocontractante est une entreprise soumise au régime particulier de la franchise de la TVA, au régime du forfait ou, encore, si l'entreprise exerce uniquement des activités exemptées en vertu de l'article 44 du Code de TVA Belge.

#### **4. Conclusion**

Compte tenu des conséquences juridiques de ce nouveau régime, impliquant une obligation d'information de la part du client et une décharge conditionnelle de la responsabilité de l'entrepreneur en ce qui concerne le paiement de la taxe, il est important que vous puissiez établir des factures en conformité avec les nouvelles dispositions en vigueur. N'hésitez pas à contacter votre conseiller juridique UCM Mouvement !

---

<sup>1</sup> Arrêté royal du 26/10/2022 modifiant les arrêtés royaux nos 1, 2, 3, 4, 10, 19, 22 et 59 en matière de taxe sur la valeur ajoutée, MB 10 novembre 2022.