

- [Accueil](#) >
- [Nos conseils juridiques](#) >
- [2024](#) >
- LA LOCATION IMMOBILIÈRE, AVEC OU SANS TVA ?

LA LOCATION IMMOBILIÈRE, AVEC OU SANS TVA ?

La location de biens immeubles par nature est exemptée de TVA ; une pièce à deux faces ...

Côté pile, aucune TVA n'est réclamée sur le loyer ! Côté face, la TVA des travaux immobiliers réalisés au bâtiment loué ne peut être récupérée ... Pour le bailleur professionnel, cela représente alors un coût global plus important. Que ce bailleur se rassure : deux régimes lui donnent la possibilité de soumettre à nouveau le contrat au régime de la TVA et ainsi, de récupérer la TVA des investissements réalisés.

1. La mise à disposition et un service complexe

La « location » pourrait être soumise au régime de la TVA à la condition que la mise à disposition du local intervienne comme composante d'un contrat de fourniture d'un ensemble plus global de services. Il ne s'agit donc pas d'une simple location ; le client doit bénéficier d'un service complexe, à savoir un ensemble de moyens nécessaires pour exercer son activité, prêts à l'emploi, en contrepartie d'un **prix unique**.

À titre illustratif, les services suivants doivent être proposés au client : accès à un **local équipé** d'un minimum de mobilier nécessaire ; accès à une **salle de réunion** pendant des heures d'occupation définies ; **nettoyage** des bureaux privatifs et des espaces communs ; présence d'un **personnel d'accueil** durant les heures ouvrables et gestion du **courrier**.

Les services **minimums** à fournir sont listés dans une **circulaire n° AFER 39/2005**. Ceux-ci sont **obligatoires** ; le client ne pourrait pas choisir certains services et renoncer à d'autres en vue d'obtenir une réduction du prix. Par ailleurs, il va de soi que la situation réelle doit correspondre à ce qui est décrit dans le contrat ; à défaut, le contrat pourra être requalifié, entraînant une révision de la TVA récupérée.

Outre ces services minimums, d'autres services peuvent être proposés : accès à des places de parking ; prestations de secrétariat (classement, gestion de l'agenda, etc.) ; prestations de support IT ; services traiteur. Ces compléments peuvent être inclus dans le prix forfaitaire ou faire l'objet d'une facturation supplémentaire. Ils ne conditionnent toutefois pas la qualification du contrat.

2. Le régime optionnel

Le code TVA donne la possibilité d'opter pour le régime TVA, pour autant que plusieurs conditions soient respectées.

La location doit concerner un **bâtiment** en Belgique (n'est pas visée la location d'un terrain non bâti). Le bâtiment visé doit être un bâtiment **neuf ou rénové** pour lequel la TVA relative aux travaux immobiliers a été exigible pour la première fois après **le 1^{er} octobre 2018**. La rénovation dont il est question doit être une rénovation conséquente.

Le preneur doit, quant à lui, être un assujetti TVA et utiliser le bien pour son **activité professionnelle**.

Enfin, les parties bailleur et preneur doivent décider **conjointement** d'opter pour ce régime et le préciser de manière expresse. Pour ce faire, une mention peut être reprise dans le contrat de bail.

Une fois choisi, le régime optionnel vaut **pour toute la durée** du contrat.

Il est à noter que, sauf quelques exceptions, les locations de courte durée (inférieure à 6 mois) d'un bien immobilier par un bailleur professionnel sont obligatoirement soumises à la TVA.

Pour plus d'informations, contactez votre conseiller juridique [UCM Mouvement](#) !