



Flash d'informations :

La location de gîtes ou chambres d'hôtes et la TVA

Liège, le 10 janvier 2022.

Le service qui consiste à mettre à disposition un gîte ou une chambre d'hôtes est-il soumis à TVA ? La question faisait l'objet de controverses. Par ailleurs, même dans les cas où il fallait considérer qu'en principe la TVA s'appliquait, la personne qui fournissait ce service pouvait postuler l'application d'un régime de franchise de TVA si son chiffre d'affaires annuel ne dépassait pas 25.000 €.

Deux lois du 27 décembre 2021 viennent de modifier l'état du droit.

La première loi du 27 décembre 2021 portant des dispositions diverses en matière de TVA (M.B., 31 décembre 2021, 2^{ème} éd.) prévoit que sera désormais soumise à la TVA « la fourniture, pour une durée inférieure à trois mois, de logements meublés (...) dans les établissements ayant une fonction similaire (à celle des hôtels et des motels) où sont hébergés habituellement pour une durée inférieure à trois mois des hôtes payants ».

Les services resteront toutefois exemptés lorsque « 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 ».

Le fait donc qu'un seul de ces trois services connexes soit fourni – réception physique des hôtes, mise à disposition de linge de maison, fourniture quotidienne du petit déjeuner – suffit à exclure l'exemption. L'exposé des motifs de la loi précise à ce sujet qu'« en ce qui concerne l'existence ou non de ces services connexes, la question du prix global (critère retenu par l'administration sous l'ancienne réglementation pour exclure ou non la prise en compte des services connexes) n'est ici plus relevante. En d'autres termes, la fourniture de tels services, qu'ils fassent ou non l'objet de suppléments de prix par rapport au prix de la mise à disposition du logement meublé, impliquera la taxation de cette prestation, dans le cadre naturellement des contrats de moins de trois mois ».

L'exposé des motifs de la loi donne encore les précisions suivantes : « En ce qui concerne plus spécifiquement la fourniture et le remplacement du linge de maison, la nouvelle disposition vise la mise à disposition du linge de maison au début du séjour et son remplacement au minimum une fois par semaine. Lorsque le seul service connexe consiste à mettre ce linge à disposition du client à son arrivée sans en assurer le remplacement au bout d'une semaine (pour des séjours de plus d'une semaine), l'exemption demeurera applicable. Cet élément lié au non-remplacement du linge au bout d'une semaine

devra être démontré par le bailleur s'il souhaite pouvoir bénéficier de l'application de cette exemption dans cette hypothèse particulière, conformément aux règles générales concernant la répartition de la charge de la preuve en matière TVA. Pour les séjours d'une semaine ou moins, la simple fourniture du linge de maison en début de séjour suffit pour l'application de la taxation ».

Le service connexe du nettoyage régulier du logement meublé n'est pas retenu comme l'un des services déterminants. Ceci est justifié dans l'exposé des motifs de la loi par la circonstance que « (...) ce service est, dans la plupart des cas, effectivement fourni, quel que soit le type de location meublée. Étant presque systématiquement présent, ce service ne constitue dès lors pas un critère de distinction pertinent, en particulier parce que, selon l'approche proposée, la présence d'un seul des services énumérés a pour conséquence que le prestataire de services est réputé fournir un logement meublé taxé ».

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2022. D'ici là, le Ministre des finances a confirmé que la pratique administrative visant à déterminer si location est, ou non, exemptée, ne changerait pas.

Par ailleurs, jusqu'il y a peu, les personnes qui mettaient à disposition des logements meublés pouvaient postuler l'application du régime particulier de la franchise de taxe si leur chiffre d'affaires annuel ne dépassait pas 25.000 €. La seconde loi, la loi-programme du 27 décembre 2021 (M.B., 31 décembre 2021, 1^{ère} éd.), réduit très sensiblement cette possibilité. Désormais ce régime de la franchise de taxe ne pourra plus être invoqué que par les personnes physiques qui agissent dans le cadre du régime dit de l'économie collaborative, laquelle suppose que les conventions à conclure le soient par l'intermédiaire d'une plateforme électronique (jusqu'au 30 juin 2022, cette plateforme n'a pas besoin d'être agréée par le fisc ; après cette date, elle devra l'être), et, entre autres conditions, que :

- les prestations de services soient effectuées à des fins étrangères à l'activité économique habituelle de la personne physique;
- les indemnités afférentes aux prestations de services soient uniquement payées ou attribuées au prestataire de services par la plateforme ou par l'intermédiaire de cette plateforme;
- le chiffre d'affaires constitué des indemnités reçues par l'assujetti n'excède pas, par année calendrier, le montant de 6 390 euros (montant pour 2021 qui devra être indexé).

En résumé donc, depuis le 1^{er} janvier 2022, jusqu'à ce plafond de 6.390 euros, il faut passer par l'une de ces plateformes électroniques pour prétendre au régime de franchise. Au-delà de ce plafond, il n'est plus possible de postuler ce régime de franchise.

Enfin, en cas de soumission des services à la TVA, c'est le taux de 6% qui s'applique.

Xavier Thiebaut
Avocat au barreau de Liège – Huy
Maître de conférences à l'ULiège – Tax Institute
xavier.thiebaut@ldtlaw.be