



TVA SUR LES BAUX À LOYER : UNE BONNE IDÉE ?

Saviez-vous que vous pouvez soumettre votre contrat de bail à TVA et opter pour appliquer la TVA sur les loyers ? Cela n'est pas une obligation, mais vous pouvez trouver avantageux de le faire.

Vous voulez investir dans l'immobilier au Luxembourg ou vous l'avez déjà fait. Vous avez acheté votre bien pour la location, soit à titre privé, soit par l'intermédiaire de votre société. Le bien peut revêtir plusieurs formes, il peut

s'agir d'un appartement, d'un bureau, d'une surface commerciale, d'un dépôt... Il est utile de savoir que vous pouvez soumettre votre contrat de bail à TVA et appliquer la TVA sur les loyers.

Les motifs pour ce choix peuvent être les suivants :

- » Vous avez signé un contrat de construction neuve sous le régime de la VEFA (vente en état futur d'achèvement). Dans le cadre de cette opération, le promoteur vous facture de la TVA sur la construction non encore réalisée à l'acte notarié. Vous voulez récupérer cette TVA qui a été facturée par le promoteur.
- » Votre immeuble existant nécessite, à court

ou à moyen terme, des agencements, des aménagements, des rénovations ou d'autres travaux, et vous voulez récupérer la TVA qui a été facturée par les corps de métiers en charge de ces travaux.

Conditions d'application

Chaque propriétaire, à titre privé ou bien par l'intermédiaire de sa société, est éligible pour « opter » pour la TVA sur le loyer.

Il faut pour cela que le propriétaire soit lui-même assujetti à la TVA.

La soumission du contrat de bail à TVA devra être stipulée par une clause spécifique dans le contrat de bail. Ci-suit un exemple non contractuel et à titre strictement informatif : « Le contrat de bail sera soumis à la TVA au taux légal en vigueur. L'application de la TVA sur ce contrat de bail ne devient effective qu'après acceptation de la déclaration d'option par l'administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED). Le propriétaire s'occupera de ces formalités et prendra à sa charge les frais y relatifs. »

Le propriétaire devra introduire une demande (« déclaration d'option »), à l'administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (AED) pour obtenir la permission de soumettre son loyer à TVA et donc d'ajouter 17% de TVA (taux légal en vigueur à ce jour) sur le montant du loyer convenu.

L'accord préalable à la facturation de la TVA sur le loyer est indispensable ! La TVA facturée au locataire avant l'obtention de l'accord par l'AED est non récupérable dans le chef du locataire. Afin d'éviter tout malentendu, les deux parties ont tout intérêt à garder dans leur archives une copie de la déclaration d'option dûment acceptée par l'AED.

Le locataire

Est-ce que votre locataire sera enclin à accepter la TVA sur le loyer ?

Si votre locataire est assujetti à la TVA (par exemple : un commerçant, un artisan ou une

Attention :

- » Il faudra que le loyer de votre immeuble soit soumis à TVA pendant 10 années minimum, faute de quoi l'AED effectuera une régularisation de la TVA en amont de 10% par année sans option à la TVA.
- » La TVA en amont est entièrement récupérable si 100% de votre immeuble est loué avec TVA.
- » Dans le cas de figure d'un immeuble composé d'une surface commerciale au rez-de-chaussée dont le loyer est soumis à TVA et d'appartements aux étages dont les loyers ne sont pas soumis à TVA car loués à des particuliers, l'AED n'acceptera que le remboursement du prorata de la TVA équivalent aux millièmes soumis à TVA.

profession libérale), il acceptera cette clause dans le contrat de bail, sous condition que la déclaration d'option a été acceptée préalablement par l'AED. La raison est qu'il récupérera la TVA sur le loyer par le biais de sa déclaration de TVA mensuelle, trimestrielle ou annuelle en fonction de la périodicité à laquelle celle-ci est soumise. Si, par contre, le locataire n'est pas assujetti à la TVA (par exemple : un agent d'assurance, un cabinet médical, un locataire privé...), il ne pourra pas récupérer la TVA sur le loyer et sera moins enchanté car la TVA augmentera les frais de loyer.

Le propriétaire

Quelles sont vos obligations en tant que propriétaire ?

Vous devrez remplir et déposer une déclaration de TVA mensuelle, trimestrielle ou annuelle, en fonction de la périodicité à laquelle vous êtes soumis.

Le solde de la TVA en votre faveur (excédent de TVA en amont) sera remboursé par l'AED et le solde de la TVA en votre défaveur (excédent de TVA en aval) sera à payer à l'AED suivant vos déclarations de TVA.

Article rédigé par Simone Larbière,
expert-comptable (Gefco Experts Comptables
sarl)
s.larbiere@fiduciaire.lu
www.fiduciaire.lu