



Annexe - Modification du champ d'application de la taxation relative à la fourniture de logements meublés et d'éventuels services supplémentaires (article 44, § 3, 2°, a), troisième tiret, du Code de la TVA belge)

La location de biens immeubles par nature (par exemple : une maison, un appartement, un studio) est, en principe, exemptée de la TVA (article 44, § 3, 2°, du Code de la TVA).

Certaines exceptions dérogent à ce principe, telles que la fourniture de logements meublés dans les hôtels, motels et établissements où sont hébergés des hôtes payants (article 44, § 3, 2°, a), troisième tiret, du Code de la TVA belge).

Les conditions d'application de cette taxation (par exception à l'exemption) ont été modifiées en date du 01.07.2022. Ces modifications conduisent à une extension du champ d'application de la taxation. Certaines fournitures de logements meublés qui étaient jusqu'ici exemptées de la TVA seront désormais soumises à la TVA.

Depuis le 01.07.2022, l'article 44, § 3, 2°, a), troisième tiret, du Code de la TVA belge prévoit qu'est soumise à la TVA : « *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* » ;

Dans le cas de la fourniture de logements meublés, les critères permettant d'opérer la distinction entre une prestation exemptée et une prestation taxée (dorénavant contenus à l'article 44, § 3, 2°, a), troisième tiret, du Code de la TVA) comprennent désormais :

- un nouveau critère quantitatif lié à une durée **inférieure à trois mois** ;
- des critères qualitatifs modifiés qui se réfèrent à des services dénommés « services connexes » habituellement fournis par les hôtels et motels, qui sont exigés dans le chef des établissements ayant une fonction similaire où sont hébergés habituellement, pour une durée inférieure à trois mois, des hôtes payants.

Dans le chef d'un établissement ayant une fonction similaire à celle d'un hôtel ou motel où sont hébergés habituellement, pour une durée inférieure à trois mois, des hôtes payants, si la durée d'un séjour est inférieure à trois mois (ci-dessous : location courte durée), cette prestation sera taxée à la condition que le prestataire de services fournisse, à ses hôtes, au moins un des services connexes suivants :

- assurer la réception physique
- mettre le linge de maison à la disposition des hôtes ainsi que son remplacement au moins une fois par semaine (lorsque les logements meublés sont fournis pour une période de plus d'une semaine)
- fournir quotidiennement le petit déjeuner.

Par contre, si la durée du séjour ne dépasse pas trois mois et si l'exploitant d'un établissement ayant une fonction similaire à celle d'un hôtel ou motel hébergeant habituellement, pour une durée inférieure à trois mois, des hôtes payants, ne fournit aucun des services connexes mentionnés ci-dessus, cette mise à disposition de logements est alors exemptée de la TVA. À l'égard des locations passives (par exemple, la location d'un appartement à la mer à l'occasion de laquelle le bureau de location se borne à remettre les clefs lors de l'arrivée des visiteurs), rien n'est donc modifié.

1/1