

Travaux à l'état d'immeuble : à partir du 01.01.2023, la responsabilité d'appliquer l'autoliquidation est transférée au destinataire du service

Lorsque vous fournissez, en tant que contribuable, un service qui est soumis à la TVA en Belgique, vous devez, en tant que prestataire de services, payer cette TVA via votre déclaration de TVA. Toutefois, s'il s'agit de travaux immobiliers, en principe, la TVA doit toujours être transférée au client lorsque ce dernier dépose périodiquement des déclarations de TVA en Belgique. Il y a eu un certain nombre d'exceptions à cette règle.

A partir du 01.01.2023, ces exceptions ne sont plus applicables et tout client déposant des déclarations de TVA en Belgique devra toujours payer la TVA. De nombreux entrepreneurs ont recours au système du "co-contractant" pour leurs factures sortantes. Ce dispositif garantit que le co-contractant des travaux immobiliers doit déclarer et payer la TVA par le biais de sa déclaration de TVA. Cette disposition trouve son origine dans l'art. 20 AR n° 1 code de TVA. L'arrêté royal a été récemment modifié.

Directive applicable jusqu'au 31.12.2022

Pour les travaux sur des biens immobiliers imposables en Belgique, la TVA due sur ce service doit être répercutée sur le client lorsque les conditions suivantes sont remplies:

- En tant que prestataire de services, vous êtes un contribuable établi en Belgique et tenu de déposer des déclarations de TVA ou vous êtes un contribuable établi à l'étranger et vous avez désigné un représentant responsable en Belgique;
- Votre client est un contribuable établi en Belgique qui est tenu de déposer des déclarations de TVA ou est un contribuable établi à l'étranger qui a désigné un représentant responsable en Belgique.

Extension de l'article 20 AR n° 1 code TVA

A partir du 01.01.2023, le mécanisme d'autoliquidation pour les travaux immobiliers doit être appliqué à tout contribuable déposant des déclarations périodiques de TVA en Belgique. Cela s'applique également aux contribuables établis hors de Belgique qui déposent des déclarations périodiques de TVA.

Auparavant, l'article 20 AR n° 1 du Code de la TVA ne pouvait être appliqué que lorsque l'acquéreur non-résident des travaux immobiliers était enregistré en Belgique par l'intermédiaire d'un représentant responsable. À partir du 01.01.2023, cela sera donc également possible lorsque le contribuable non-résident a procédé à un enregistrement direct.

Concrètement, cela signifie qu'une entreprise étrangère, qui a obtenu un numéro de TVA en Belgique par identification directe (majorité des cas), sera dorénavant redevable de la TVA à la place du prestataire de services.

Ainsi, si vous effectuez des travaux dans des immeubles en Belgique pour des entreprises étrangères ayant une immatriculation directe à la TVA, vous devrez, à partir du 01.01.2023, transférer la TVA au client sur votre facture ici aussi.

Ajustement de la mention de la facture

Le principe de la "TVA autoliquidée" suppose que le client est un contribuable tenu de déposer des déclarations de TVA en Belgique. Si ce n'est pas le cas, le client ne peut pas non plus payer la TVA à la place du fournisseur. Cela implique que, en tant que prestataire de services, vous devez également connaître l'assujettissement à la TVA de votre client afin de facturer correctement.

Le législateur y a également associé un nouveau **mention de facture spéciale**. En outre, à partir du 01.01.2023, en tant que prestataire de services, vous devez toujours inclure la déclaration suivante sur votre facture lorsque vous reversez la TVA à votre client:

"Inverse la charge. En l'absence de contestation écrite dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture, le client est réputé reconnaître qu'il est un contribuable tenu de déposer des déclarations périodiques. Si cette condition n'est pas remplie, le client est responsable, au titre de cette condition, du paiement de la taxe, des intérêts et des amendes dus."

Si le client ne conteste pas la facture dans un délai d'un mois à compter de sa réception, vous êtes réputé, en tant que prestataire de services, être libéré de toute responsabilité en matière de paiement de la TVA.

Lorsque le client n'est pas tenu de déposer des déclarations périodiques de TVA, il doit en informer le prestataire de services. En d'autres termes, cela signifie que la responsabilité de l'application du régime du cocontractant est transférée à l'acheteur des travaux en l'état d'immeuble. Cet arrangement est-il utilisé de manière incorrecte ? L'acheteur sera alors responsable de la taxe, des intérêts et des amendes dus en conséquence.

La CRECCB recommande d'informer vos clients dès que possible pour se conformer aux nouvelles réglementations.