

Voitures prises en location

Lorsqu'un assujetti prend en location un véhicule, celui-ci ne peut être considéré comme un bien d'investissement dans son chef. Il reçoit un service et doit limiter son droit à déduction conformément aux articles 45 §§1er et 2 du Code. L'utilisation à des fins privées n'est donc pas taxée.

Exemple 1

En 2012, une société prend en location un véhicule pour le mettre gratuitement à la disposition du gérant. Le loyer annuel s'élève à 15.000,00 € + 3.150,00 € de T.V.A.. Sur base de la ventilation des kilomètres parcourus, l'utilisation moyenne du véhicule est fixée à 73% pour l'usage privé (y compris le trajet domicile - lieu de travail) et à 27% pour l'usage professionnel.

La T.V.A. déductible sur le loyer annuel s'élève à 3.150,00 x 27% = 850,50 € (quotité identique pour les frais d'utilisation).

Exemple 2

En 2012, une société prend en location un véhicule pour le mettre gratuitement à la disposition d'un collaborateur technique. Le loyer annuel s'élève à 10.000,00 € + 2.100,00 € de T.V.A.. Sur base de la ventilation des kilomètres parcourus, l'utilisation moyenne du véhicule est fixée à 44% pour l'usage privé et à 56% pour l'usage professionnel. La T.V.A. déductible sur le loyer annuel s'élève à 2100,00 x 50% = 1050,00 € (quotité identique pour les frais d'utilisation).

Revente de biens d'investissement

Principes généraux

Conformément à l'article 2 du code tel qu'interprété à la lumière de l'arrêt « BACKSI », il y a lieu de faire la distinction suivante en cas de vente, en Belgique, d'un bien d'investissement par un assujetti avec droit à déduction :

- si le bien a été intégré totalement dans le patrimoine professionnel, la revente est, en principe, intégralement soumise à la taxe; une révision favorable peut toutefois être effectuée par l'assujetti, si la déduction de la T.V.A. de départ a fait l'objet d'une limitation autre que celle prévue pour les voitures, par l'art 45§2 du code.

- si le bien n'a été intégré que partiellement dans le patrimoine professionnel, seule la vente de cette partie est, en principe, soumise à la taxe ; pour la partie non affectée au patrimoine professionnel, l'assujetti n'agit pas en tant que tel et la révision dont question à l'alinéa précédent n'est en aucun cas applicable.

NB : des mesures particulières régissent la vente :

- d'immeubles neufs par un assujetti occasionnel : possibilité de récupérer la T.V.A. totalement la T.V.A. en amont, puisque la T.V.A. se calcule sur la totalité de la valeur de vente ;
- de voitures soumises à la limitation de 50% : T.V.A. due sur une base correspondant à 50% du prix.

Vente de biens d'investissement immobiliers

Lorsqu'un assujetti opte pour la revente sous régime T.V.A. d'un bâtiment neuf et du terrain attenant ayant servi de biens

d'investissement, ces derniers étant intégralement soumis à T.V.A., il peut déduire totalement les taxes en amont, y compris celles touchant la partie non affectée au patrimoine professionnel (art 4 de l'A.R.14).

En revanche, si la revente s'opère sous droits d'enregistrement, l'assujetti doit procéder reverser autant de 1/15 de la T.V.A. déduite initialement sur le bien qu'il reste d'années à courir dans la période de révision (AR 3 art 10,4°).

Exemple 1

Achat par un assujetti, pour la somme totale de 200.000,00 + T.V.A. 21%, d'un investissement immobilier (bureaux) affecté à concurrence de 80% au patrimoine professionnel ; les 20% restant étant acquis en tant que non assujetti.

La T.V.A. déductible s'élève à 33.600,00 € (160.000,00 x 21%)

Dans le courant de l'année suivante, alors que l'immeuble est toujours considéré comme neuf, il est revendu sous régime T.V.A. avec option pour la qualité d'assujetti occasionnel, pour la somme totale de 220.000,00 € + T.V.A. 46.200,00 € (taux de 21% calculé sur le prix total - AR 14).

En tant qu'assujetti occasionnel, le vendeur peut récupérer la T.V.A. de départ qui n'avait pu être déduite (AR 14, art 4), soit 8.400,00 €.

Si l'assujetti, n'avait pas opté pour la vente sous régime T.V.A., les droits d'enregistrement auraient été d'application et il aurait dû reverser la T.V.A. déduite sur l'acquisition à concurrence de 14/15 (la 1ère année comptant pour une année entière et non la deuxième puisqu'elle n'est pas achevée), soit 33.600,00 x 14/15 = 31.360,00 € en grille [61] (AR 3 art 10,4°).

Vente de biens d'investissement mobiliers autres que les voitures

Conformément à l'article 10, §1er, 3°, de l'arrêté royal n° 3, une révision en faveur de l'assujetti peut être opérée lorsque un bien d'investissement affecté totalement au patrimoine de l'entreprise, mais pour lequel la déduction de la T.V.A. initiale a fait l'objet d'une limitation autre que celle prévue à l'article 45, §2, du Code, est revendu ou fait l'objet d'un prélèvement. Cette révision s'opère en une fois, pour l'année au cours de laquelle intervient la cause de révision et les années restant à courir de la période de révision à concurrence d'1/5 des taxes atteintes par la limitation (AR n° 3, art. 11, § 3). Le montant de la T.V.A. qui peut être porté en déduction par suite de la révision, est limité au montant obtenu en appliquant à la base d'imposition pour la livraison ou le prélèvement, le taux auquel ont été calculées les taxes dont la déduction est sujette à révision (AR n° 3, art. 10, dernier al).

Cette révision ne peut viser la partie du bien non affectée au patrimoine professionnel.

Exemple

Achat par un assujetti de matériel affecté totalement professionnel, mais également utilisé à des fins privées à concurrence de 20%, pour 10000,00 € + 2100,00 de T.V.A. La T.V.A. est déductible à concurrence 1680,00 € (45§1quinquies). La