

TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES

EN VUE DE L'OBTENTION DU TITRE DE

BACHELIER EN COMPTABILITE

OPTION FISCALITE

ANNEE ACADEMIQUE 2018-2019

Nouveauté 2019 : La location immobilière avec TVA

Fiduciaire Dortu& Ernst

Rue de la Résistance 5,
4840 Welkenraedt



Présenté par

Fanny TOUSSAINT

Le 27 mai 2019



Par ces quelques mots, je tiens à remercier

Monsieur Thierry Ernst, mon maître de stage et gérant de la fiduciaire Dortu&Ernst, pour m'avoir permis de rejoindre son équipe et m'avoir consacré le temps nécessaire à mon apprentissage.

Cédric Thissen, Anne Bonfond, Christine Völl et Manon Ballmann, mes collègues, pour l'accueil et l'esprit d'équipe qu'ils ont manifesté à mon égard. Je leur suis aussi reconnaissante d'avoir partagé leur expérience professionnelle.

Mon beau-père, Michael Antunes, et la collègue de mon père, Stéphanie Septon, pour leur temps consacré à la relecture de mon rapport.

Ainsi que ma famille pour son soutien dans cette aventure.

Table des matières

INTRODUCTION	6
CHOIX DU STAGE	6
LE TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES	6
CHOIX DU SUJET	7
LE LIEU DE STAGE	8
CARTE D'IDENTITÉ DE L'ENTREPRISE	8
ACTIVITÉS.....	8
<i>Un service comptable</i>	8
<i>Un service fiscal</i>	8
<i>Un conseil en gestion</i>	8
ORGANISATION DE L'ENTREPRISE	9
HISTORIQUE	10
ANALYSE FINANCIÈRE DE LA FIDUCIAIRE	11
<i>Taille de la société</i>	11
<i>Bilan condensé</i>	12
<i>Quelques ratios importants</i>	12
Autonomie / indépendance financière	12
Taux de charge des dettes	12
Solvabilité à long terme / Degré d'indépendance financière à long terme	13
Autofinancement	13
<i>Calcul de la trésorerie nette</i>	13
Fond de Roulement Net (FRN)	13
Besoin en fond de roulement (BFR).....	13
Trésorerie Nette (TN).....	14
Preuve de la trésorerie en lecture directe :	14
Liquidité générale	14
<i>Conclusion</i>	14
NOUVEAUTÉ 2019 : LA LOCATION IMMOBILIÈRE AVEC TVA	15
INTRODUCTION	15
LA LOCATION IMMOBILIÈRE AVEC OPTION	16
<i>Avant le 1er janvier 2019</i>	16
Disposition légale.....	16
Explication.....	16
<i>Depuis le 1^{er} janvier 2019</i>	17
Disposition légale	17
Conditions	17
L'option.....	18
Le bâtiment.....	18
Le locataire	20
Le propriétaire	20
1 ^{er} octobre 2018 / 1 ^{er} janvier 2019	20
Facturation des loyers.....	21
Comptabilisation.....	22
Déclaration TVA	23
Base minimale d'imposition.....	25
La révision et le prélèvement.....	26
Inoccupation du bien	34

LOCATION OPTIONNELLE POUR L'ENTREPOSAGE DE BIENS.....	35
<i>Dispositions légales</i>	35
<i>But</i>	35
<i>Conditions</i>	35
<i>Anciens contrats</i>	36
<i>Comparatif espace avant et après le 1^{er} janvier 2019</i>	37
CONTRAT DE LOCATION DE COURTE DURÉE.....	38
<i>Disposition légale</i>	38
<i>Différences avec les autres contrats</i>	38
<i>Condition</i>	38
<i>Cas d'exemption</i>	39
<i>Contrats successifs</i>	39
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES.....	41
<i>La cession de bail</i>	41
Définition	41
Explication.....	41
<i>Question en suspens</i>	41
<i>Les contrats</i>	42
<i>Déductibilité de la TVA</i>	42
<i>Révision</i>	42
<i>Scission du marché locatif</i>	42
APPLICATIONS.....	43
CONCLUSION	44
CONCLUSION DE MON EXPÉRIENCE	45
LE STAGE.....	45
LE TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES	45
BIBLIOGRAPHIE	46
PRÉSENTATION DU LIEU DE STAGE	46
SUJET	46
ANNEXES.....	48

Introduction

Étudiante à la Haute École HELMo, en dernière année de comptabilité, option fiscalité, il m'a été demandé de trouver une entreprise au sein de laquelle je pourrais réaliser un stage pratique. Outre l'obtention du diplôme, ce stage est censé me permettre de mettre en application les différents apprentissages et de me familiariser avec le monde du travail et de l'entreprise.

Ce stage s'est passé en deux temps : tout d'abord, un stage d'insertion professionnelle de 4 semaines qui a fait l'objet d'un rapport, suivi d'un stage de pratique professionnelle de 11 semaines durant lequel j'ai réalisé mon travail de fin d'études (T.F.E.). Ayant besoin d'un certain temps d'adaptation au sein de l'entreprise qui m'accueille, j'ai choisi de faire mes deux stages dans la même société.

Choix du stage

Ayant choisi l'option fiscalité, il m'est apparu essentiel de faire mon stage dans une fiduciaire. En effet, il me serait ainsi possible de me confronter à différents dossiers et différentes matières. Une autre priorité à mes yeux dans le choix du lieu de stage était sa proximité par rapport à mon domicile. En effet, je n'ai pas de voiture. L'entreprise devait donc être accessible à pied, à vélo ou en transports en commun.

Après une recherche sur Internet des différents bureaux comptables ou fiduciaires proches de chez moi, j'ai téléphoné à plusieurs d'entre eux. La fiduciaire Dortu&Ernst est la première à m'avoir proposé un entretien en ses locaux. L'endroit et les personnes m'ont beaucoup plu. Quelques jours plus tard, Monsieur Ernst me faisait part de sa réponse positive.

Le travail de fin d'études

Ce travail est rédigé en différentes parties :

- la présentation du lieu de stage
- le développement du sujet : « Nouveauté 2019 : La location immobilière avec TVA »
- la conclusion personnelle

Choix du sujet

Le choix du sujet est très important. Il doit être pertinent et faisable mais il doit surtout nous intéresser afin de garantir la qualité du travail et de rendre son processus de recherche et d'écriture plus plaisant.

Afin d'être pertinent et original, le sujet devait être peu ou pas encore traité. J'ai donc pensé qu'une nouveauté en matière fiscale ou comptable serait un bon sujet à traiter. En faisant des recherches concernant les nouveautés, j'ai trouvé plusieurs sujets intéressants.

La grosse nouveauté en matière fiscale est la réforme de l'impôt des sociétés. Ce sujet m'intéressait mais je me suis vite rendue compte que beaucoup d'autres étudiants avaient choisi ce sujet.

J'ai donc cherché un autre sujet et, parmi ceux que j'ai trouvé, la location immobilière avec TVA m'a beaucoup plu.

Le lieu de stage

Carte d'identité de l'entreprise

Dénomination sociale : Fiduciaire Dortu&Ernst
Numéro de TVA : BE 0424.892.959
Siège sociale : Rue de la Résistance 5, 4840 Welkenraedt
Forme juridique : Société civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée



Site internet : www.dortu-ernst.be
Téléphone : 087/88.11.89
Fax : 087/88.34.00
Mail : info@dortu-ernst.be

Cette fiduciaire est une microsociété au sens de l'article 15 du code des sociétés. Les critères qui permettent de le définir sont expliqués ci-après.

Activités

L'entreprise propose différents types de services :

Un service comptable

Ce service assure les tâches suivantes : encodage des documents, suivi des paiements, tableau de bord, étude de la rentabilité, etc.

Un service fiscal

L'entreprise complète les déclarations TVA, IPP et ISOC, ainsi que les relevés intracommunautaires, les listings TVA, etc.

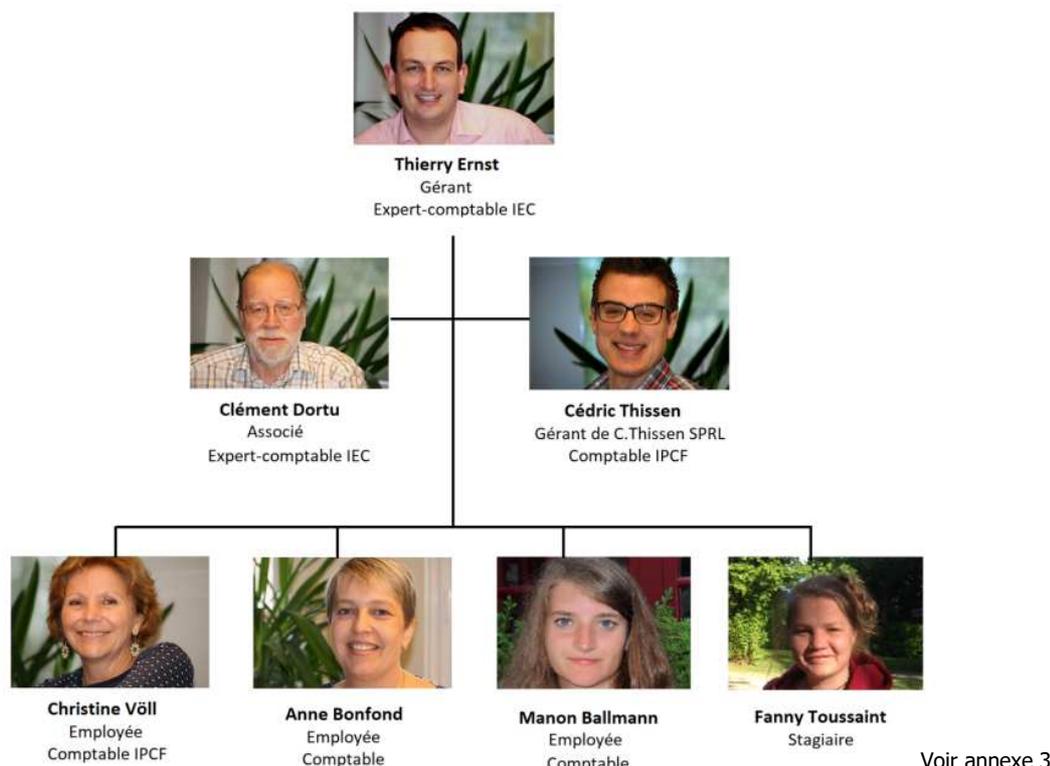
Le conseil et l'optimisation fiscale, ainsi que la défense du dossier en cas de contrôle, font aussi partie des services proposés.

Un conseil en gestion

La fiduciaire aide également au démarrage d'une activité et à l'élaboration du plan financier grâce à des conseils judicieux. Elle assiste aussi ses clients dans les premières démarches administratives.

Sur base des chiffres, la société réalise des analyses bilantaires afin d'orienter les clients vers un statut plus adapté, et de les conseiller concernant les versements anticipés, les cotisations sociales, etc.

Organisation de l'entreprise



Thierry ERNST : Expert-comptable IEC, Monsieur Ernst a fait ses études de comptabilité à Sainte-Marie (HELMo Campus Guillemins). Ensuite, il a travaillé au sein d'une société de transport jusqu'en 2010. Parallèlement, en 2005, il est devenu associé de la fiduciaire Dortu&Ernst, puis gérant en 2014.

Clément DORTU : Il est lui aussi expert-comptable IEC. Il est associé et fondateur de la société

Cédric THISSEN : Comptable-fiscaliste agréé IPCF, il a créé sa propre société C.Thissen SPRL et travaille comme consultant à la fiduciaire.

Christine VÖLL : Également comptable-fiscaliste agréée IPCF depuis 1995, elle travaille au sein de la fiduciaire depuis 1977. Elle a travaillé comme indépendante complémentaire de 1995 à 2011 en gardant son statut d'employée à la fiduciaire.

Anne BONFOND : Diplômée comptable en 2012, elle a d'abord travaillé dans une autre fiduciaire avant de rejoindre la fiduciaire Dortu&Ernst en mai 2017.

Manon BALLMANN : Diplômée comptable de l'HELMo Campus Guillemins en juin 2018, elle a commencé à travailler à la fiduciaire début octobre 2018.

Fanny TOUSSAINT : Etudiante en 3^{ème} année de comptabilité à l'HELMo Campus Guillemins et stagiaire à la fiduciaire Dortu&Ernst durant 15 semaines.

Historique

De par sa personnalité, Monsieur Clément Dortu était déterminé à être indépendant.

Suite à l'investissement de quatre associés, la société a vu le jour le 20 décembre 1983. Les quatre associés étaient Monsieur Clément Dortu, Madame Marie-Josée Schmetz, Monsieur Lucien Koop et Madame Christine Goin

A l'époque, la société s'appelait « Fiduciaire C.Dortu ». Elle était située rue Mermer n°29 à 4840 Welkenraedt. Elle disposait d'un capital de 750.000 francs belges.

En 2005, alors que 3 des 4 associés ont vendu leurs parts pour diverses raisons, Monsieur Thierry Ernst devient associé aux côtés de Monsieur Clément Dortu. A cette date, la dénomination change pour devenir « Fiduciaire Dortu&Ernst », avec une augmentation de capital pour passer de 750.000 francs belges (18.592,01€) à 20.000,00€. (Voir annexe 1)

En 2013, deux décisions importantes sont prises : (Voir annexe 2)

- L'entreprise déménage le 1^{er} mars 2013 à l'adresse actuelle, rue de la Résistance n°5 à 4840 Welkenraedt. Le siège social de la société y est transféré le 1^{er} octobre de la même année.
- Monsieur Ernst est nommé à la fonction de gérant et son mandat prend effet le 1^{er} janvier 2014.

Il n'y a pas eu d'autre événement important dans la vie de la société.

Analyse financière de la fiduciaire

Dans cette partie, vous trouverez une brève analyse financière de la fiduciaire.

A ce jour, les comptes de l'année 2018 n'ont pas encore été déposés à la BNB. Je vais donc travailler avec les comptes de l'année 2017. (Voir annexe 4)

Taille de la société

La taille d'une société se définit selon l'article 15 et l'article 15/1 du code des sociétés.

ARTICLE 15

§ 1^{er}. Les petites sociétés sont les sociétés dotées de la personnalité juridique qui, à la date de bilan du dernier exercice clôturé, ne dépassent pas plus d'une des limites suivantes:

- nombre de travailleurs occupés, en moyenne annuelle: 50;
- chiffre d'affaires annuel, hors taxe sur la valeur ajoutée: 9.000.000 euros;
- total du bilan: 4.500.000 euros.

§ 2. Le fait de dépasser ou de ne plus dépasser plus d'un des critères visés au paragraphe 1^{er} n'a d'incidence que si cette circonstance se produit pendant deux exercices consécutifs. Dans ce cas, les conséquences de ce dépassement s'appliqueront à partir de l'exercice suivant l'exercice au cours duquel, pour la deuxième fois, plus d'un des critères ont été dépassés ou ne sont plus dépassés.

(...)

ART. 15/1.

§ 1^{er}. Les microsociétés sont les petites sociétés dotées de la personnalité juridique qui à la date de clôture des comptes ne sont pas une société filiale ou une société mère et qui ne dépassent pas plus d'une des limites suivantes:

- nombre de travailleurs occupés, en moyenne annuelle: 10;
- chiffre d'affaires annuel, hors taxe sur la valeur ajoutée: 700.000 euros;
- total du bilan: 350.000 euros.

§ 2. Le fait de dépasser ou de ne plus dépasser plus d'un des critères visés au paragraphe 1^{er} n'a d'incidence que si cette circonstance se produit pendant deux exercices consécutifs. Dans ce cas, les conséquences de ce dépassement s'appliqueront à partir de l'exercice suivant l'exercice au cours duquel, pour la deuxième fois, plus d'un des critères ont été dépassés ou ne sont plus dépassés.

(...)

Résumé des critères

	Micro <	Petite <	grande >
Chiffre d'affaires	700.000	9.000.000	
Total Bilan	350.000	4.500.000	
Nombre d'ETP	10	50	
Pas plus de 1 critère ne peut être dépassé pendant 2 années de suite			

Pour la fiduciaire Doru&Ernst, les montants sont les suivants :

	2016	2017
Chiffre d'affaires	296.345	317.647
Total Bilan	638.880	600.301
Nombre d'ETP	3	2,8

Un seul des 3 critères étant dépassé (le total bilantaire), l'entreprise est une microsociété. On peut d'ailleurs le remarquer sur les comptes déposés à la BNB par un M en haut à droite.

En conséquence, le schéma est trop sommaire pour faire une analyse financière très poussée.

Bilan condensé

Actif		Passif	
Actifs fixes	398.485	Capitaux permanents	392.328
		Capitaux propres	156.286
		Dettes à +1an	236.042
Actifs circulants	201.816	Capitaux temporaires	207.973
Total actif	600.301	Total passif	600.301

N'ayant pas le détail des comptes 49, j'ai préféré faire une hypothèse pessimiste, en gardant tous les comptes 49 dans le court terme.

Quelques ratios importants

Autonomie / indépendance financière

Capitaux propres / Total passif = $156.286 / 600.301 = 26,03\%$

L'entreprise se trouve dans une zone d'indépendance financière « médiocre ».

Nous pouvons constater que seulement 25% du passif est financé par l'apport des associés. Les 75% restants représentent des dettes.

Les dettes de la fiduciaire étant essentiellement composées de l'emprunt pour le bâtiment, elles diminueront rapidement et l'indépendance financière s'améliorera.

Taux de charge des dettes

Charges des dettes (#650) / Chiffre d'affaires = $15.562 / 317.647 = 9,57\%$

Le montant du chiffre d'affaires m'a été donné par mon maître de stage. Il ne se trouve donc pas dans les comptes.

Ce ratio permet de calculer le poids des dettes par rapport au chiffre d'affaires. Ici, il en résulte qu'environ 10% du chiffre d'affaires sert à rembourser les intérêts liés aux dettes.

Solvabilité à long terme / Degré d'indépendance financière à long terme

Capitaux propres / Dettes à long terme = $156.286 / 236.042 = \mathbf{0,66\%}$

J'ai choisi de calculer la solvabilité à long terme plutôt que la solvabilité générale car elle est plus significative.

Ici, nous pouvons constater que ce ratio est inférieur à 1, ce qui signifie que l'entreprise dispose de peu de garanties personnelles. On pourrait donc penser que la structure financière n'est pas très stable.

Les dettes à long terme sont principalement composées du remboursement du bâtiment. Le remboursement de cette dette allant plus vite que l'amortissement du bâtiment, la solvabilité s'améliorera rapidement.

Autofinancement

L'entreprise ne distribuant aucun dividende depuis plusieurs années, il n'est donc pas utile de calculer ces ratios puisque la société ne pratique que l'autofinancement.

Calcul de la trésorerie nette

Lors d'une discussion avec mon maître de stage, j'ai appris que le compte 48 concernait une avance en compte courant que le gérant n'a pas l'intention de récupérer à court terme. En effet, ce compte existe depuis 2012 et n'a pas évolué depuis. Afin d'être plus en accord avec la réalité, j'ai donc décidé de considérer ce compte comme du long terme.

Fond de Roulement Net (FRN)

(Capitaux permanents +48) – Actifs fixes = $(392.328 + 159.086) - 398.485 = \mathbf{152.929 \text{ €}}$

Le FRN est positif. C'est favorable pour l'entreprise car cela signifie qu'elle possède une marge de sécurité pour couvrir ses dettes à court terme, en cas de besoin.

Besoin en fond de roulement (BFR)

BO (3+40+491) - RO (44+45+46+492) = $(175.432+7.340+2.750) - (1.164+24.473)$
= $(185.522)-(25.637) = \mathbf{159.885 \text{ €}}$

Le besoin en fond de roulement de l'entreprise doit être le plus petit possible. Ici, il est plus élevé que le fond de roulement net. En cas de besoin, l'entreprise devra aller puiser dans la marge de sécurité.

Trésorerie Nette (TN)

$$\text{FRN} - \text{BFR} = 152.929 - 159885 = \mathbf{-6956 \text{ €}}$$

La trésorerie nette d'une entreprise indique normalement si la société est capable de respecter ses échéances de paiement. Ici ; il s'agit d'une entreprise de services. Il n'y a donc pas beaucoup de fournisseurs à payer. Malgré le fait que la trésorerie est négative, l'entreprise ne sera pas en difficultés.

Preuve de la trésorerie en lecture directe :

$$\text{Trésorerie active (50 à 58 + 41)} - \text{Trésorerie passive (42+43+47)} = 16.295 - 23.250 \\ = \mathbf{-6.955 \text{ €}}$$

Ici, la trésorerie est calculée d'une autre manière. La différence entre les résultats de ces calculs étant de 1 €, on peut considérer que la trésorerie nette est effectivement négative de 6.955 €.

Il existe une explication simple à cette trésorerie négative en fin d'année : 43% du chiffre d'affaires est facturé le 31 décembre. Tout cet argent est dans le compte 40 client au lieu du compte 55. Les clients ne paieront qu'au début de l'année suivante.

Sachant ceci, il n'y a pas lieu de s'alarmer concernant cette trésorerie négative.

Une solution à envisager afin de ne plus avoir de trésorerie nette négative, serait de facturer plus tôt. Une facturation fin novembre permettrait à la société d'avoir plus de liquidités lors de la clôture de l'exercice.

Liquidité générale

$$\text{Actifs circulants} / (\text{Capitaux temporaires} - 48) = 201.816 / (207.973 - 159.086) = \mathbf{4,13 \%}$$

La liquidité est la capacité d'une entreprise à rembourser ses dettes à court terme.

En tenant compte du compte 48, la liquidité est bonne.

Conclusion

L'analyse financière de la fiduciaire étant réalisée au départ de comptes suivant un schéma de microsociété, de plus amples informations ont été nécessaires afin que cette analyse corresponde mieux à la réalité.

Après cette analyse, nous pouvons conclure que, malgré une trésorerie négative en fin d'année, la société se porte bien.

En effet, différents ratios montrent que l'entreprise pourrait avoir quelques difficultés mais il existe toujours des explications logiques permettant d'expliquer ces ratios, ainsi que les choix faits par l'entreprise.

Nouveauté 2019 : La location immobilière avec TVA

Introduction

Le régime TVA concernant la location immobilière a récemment changé. En effet, un projet de loi a été soumis à la Chambre le 31 juillet 2018. La loi du 14 octobre 2018, publiée au moniteur belge le 25 octobre 2018, modifie l'article 44 du Code TVA à ce sujet.

Le principal changement apporté est la possibilité d'une taxation optionnelle. Il sera donc possible d'appliquer une TVA sur les loyers. Autrement dit, dans certains cas, le propriétaire d'un bâtiment pourra dorénavant déduire la TVA sur les frais afférents à son bâtiment et le locataire pourra déduire de la TVA sur les loyers.

L'un des principaux objectifs de ce nouveau régime est d'éliminer le désavantage concurrentiel par rapport aux pays voisins qui appliquent déjà ce régime depuis plusieurs années suite à une directive TVA européenne. En effet, les grands groupes et les multinationales ont l'habitude de louer les bâtiments qu'ils occupent. Sans l'application de ce nouveau régime, ils préféreraient s'implanter dans un pays voisin qui applique déjà ce régime plutôt que de s'implanter en Belgique.

Pour rappel, l'Union Européenne élabore des directives et des règlements. Les règlements doivent être appliqués par les Etats membres, dans leur intégralité (selon les critères définis dans le règlement par l'Union Européenne) et directement (dès sa publication). Une directive, par contre, doit d'abord être transposée en droit belge, ce qui laisse un certain délai entre la publication de la directive et sa mise en application par un état membre. L'état membre pourra définir les moyens à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs fixés par la directive.

Les autres objectifs de ce nouveau régime sont :

- de pallier aux effets négatifs de l'exonération car le loyer est plus élevé si le propriétaire ne peut pas déduire la TVA ;
- de « simplifier » la réglementation TVA ;
- d'encourager l'investissement dans la construction ou la rénovation.

La date d'entrée en vigueur de cette loi étant le 1^{er} janvier 2019, l'option de taxation ne sera possible qu'à partir de cette date.

Différentes modifications ont donc été apportées. Parmi ces modifications, seront développés les axes suivants : la location immobilière avec option, la location optionnelle pour l'entreposage de biens et la location de courte durée.

Il s'agit ici des principaux changements réalisés dans le cadre de cette nouvelle loi.

La location immobilière avec option

Avant le 1er janvier 2019

Disposition légale

Article 44, §3, 2°, du Code TVA

§ 3. Sont encore exemptés de la taxe :

2° l'affermage, la location et la cession de bail de biens immeubles par nature, à l'exception:

a) des prestations de services suivantes :

- la mise à disposition d'emplacements pour véhicules ;
- la mise à disposition d'emplacements pour l'entreposage de biens ;
- la fourniture de logements meublés dans les hôtels, motels et établissements où sont hébergés des hôtes payants ;
- la mise à disposition d'emplacements pour le camping ;
- mise à disposition de biens immeubles par nature dans le cadre de l'exploitation des ports, des voies navigables et des aéroports ;
- la mise à disposition d'outillages et de machines fixés à demeure ;

b) des locations-financements d'immeubles consenties par une entreprise pratiquant la location-financement d'immeubles ou la location qualifiée de leasing immobilier, lorsque cette entreprise construit, fait construire ou acquiert, avec application de la taxe, le bâtiment sur lequel porte le contrat et que le preneur prend ce bien en location pour l'utiliser dans l'exercice d'une activité d'assujetti ; le Roi définit les conditions auxquelles doit satisfaire le contrat de location-financement d'immeubles, notamment en ce qui concerne la durée du contrat, la nature et la destination des biens qui en font l'objet ainsi que les droits et les obligations du preneur ;

c) des locations de coffres-forts ;

Explication

La location immobilière est un contrat dans lequel le propriétaire s'engage à mettre à disposition d'un locataire un bien immeuble pendant une certaine durée et ce, en échange d'une rémunération.

En principe, la location immobilière est exonérée de TVA. Pourtant, il existe plusieurs exceptions pour lesquelles la location est soumise à la TVA.

- Les locations exemptées de TVA sont les locations de logements meublés, les locations de logements dans des établissements de soins, les locations avec services accessoires (chauffage, éclairage, eaux, etc.), les locations de bureaux, de bâtiments industriels, etc.
- Les locations soumises à la TVA, quant à elles, sont les locations d'hôtels, de maison de vacances, de camping, de maison de retraite, de salles ou d'emplacements dans les foires et les expositions, etc.

Avant le 1^{er} janvier 2019, il n'y avait pas d'application de TVA pour la location de biens immobiliers à des professionnels pour l'exercice de leur activité professionnelle. Le propriétaire du bâtiment ne pouvait pas déduire la TVA sur son investissement, ni sur les frais y afférents tels que les frais d'architecte, de géomètre, de construction, etc.

Le locataire, lui, ne pouvait pas non plus déduire la TVA sur le loyer. Aucune TVA n'était donc due à l'Etat par le propriétaire concernant ses loyers.

De ce fait, les loyers étaient plus élevés vu que la TVA était un frais pour le propriétaire.

Depuis le 1^{er} janvier 2019

Disposition légale

Article 44, §3, 2^o, d), nouveau, du Code TVA

§ 3. Sont encore exemptés de la taxe :

(...)

2^o l'affermage et la location de biens immeubles par nature, à l'exception :

(...)

d) de la location d'un bâtiment ou fraction d'un bâtiment, que le preneur utilise exclusivement pour son activité économique lui conférant la qualité d'assujetti, pour autant que le loueur et le preneur aient opté conjointement pour la taxation de cette location. Lorsqu'un bâtiment ou une fraction d'un bâtiment est donné en location en même temps que le sol y attenant, l'option doit être exercée conjointement par rapport aux deux biens immeubles.

L'option vaut pour toute la durée du contrat.

L'option ne peut être exercée que pour des contrats relatifs à des bâtiments ou fractions de bâtiments pour lesquels les taxes grevant les opérations visées à l'article 19, § 2, alinéa 2, relatives aux bâtiments mêmes et qui concourent spécifiquement à leur construction sont exigibles pour la première fois au plus tôt le 1er octobre 2018. Cette condition n'est pas applicable pour les contrats de mise à disposition d'emplacements pour l'entreposage de biens visée au point a), deuxième tiret pour lesquels l'option peut être exercée.

Pour l'application de l'alinéa 1er, on entend par "sol y attenant", la parcelle cadastrale ou les parcelles cadastrales sur lesquelles le bâtiment ou la fraction de bâtiment a été érigé et qui est donnée ou sont données en location simultanément avec ce bâtiment ou fraction de bâtiment par la même personne.

Le Roi détermine le moment auquel l'option doit être exercée et les formalités à observer

Conditions

Il y a différentes conditions pour pouvoir bénéficier de cette option :

- L'option doit être acceptée par les deux parties.
- Concernant le bâtiment, il doit être considéré comme neuf à partir du 1/10/18.
- La location d'une partie du bâtiment seulement est possible si cette partie est autonome (accès séparé).
- Cette option concerne aussi le sol y attenant s'il fait partie de la location.
- La location doit avoir lieu dans un contexte professionnel.
- Le loyer doit être égal au prix du marché, sinon, il y aura une base minimale d'imposition.

L'option

Cette nouvelle loi permet une taxation **optionnelle**, qui n'est donc pas obligatoire.

Pour être appliquée, les deux parties doivent être d'accord. Un choix unilatéral, c'est-à-dire que seul une des deux parties le décide, est totalement exclu.

Ce choix s'exprime simplement par une mention dans le contrat de bail.

L'option est irrévocable et doit s'appliquer durant toute la durée du contrat.

En cas de nouveau contrat ou de prolongation de contrat, il y aura une nouvelle option.

Le bâtiment

Pour rappel, un bâtiment est une construction incorporée au sol. Il faut donc une immobilisation par nature de matière ou de matériaux. Un bâtiment n'est donc pas obligatoirement fait de murs. Il peut s'agir d'une dalle en béton, de voiries, d'égouts, de routes, de quais de déchargement, etc. Par contre, ne sont pas un bâtiment les exemples suivants : un terrain, un château d'eau, un silo, une citerne, etc.

Pour que l'option soit possible, il faut que le bâtiment soit considéré comme neuf à partir du 1^{er} octobre 2018. Aucune TVA ne peut donc être exigible avant cette date, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas être payée à l'Etat.

Un bâtiment neuf est soit un bâtiment nouvellement construit, soit « neuf » suite à des rénovations radicales ou importantes.

Ces modifications radicales ou importantes sont soit :

- La modification d'éléments essentiels dans sa nature ou dans sa structure comme par exemple des changements au niveau des murs porteurs, des colonnes, des planchers, de l'ascenseur, etc.
- Des travaux dont le coût Hors TVA atteint au moins 60% de la valeur vénale du bâtiment, hors terrain, suite à l'achèvement des travaux. La valeur vénale d'un bâtiment est la valeur à laquelle il pourrait être vendu sur le marché.

Exemple : La transformation d'un vieil hôtel en un nouvel immeuble à appartements.

Cette option est aussi possible sur une partie du bâtiment seulement, pour autant qu'il soit possible de la louer et de l'utiliser de manière autonome. Il doit être possible d'entrer dans la fraction du bâtiment par l'extérieur, sans passer par des espaces utilisés à d'autres fins que l'activité économique du locataire.

Dans le cas où un assujetti possède un des magasins d'un grand centre commercial et qu'il doit passer par l'intérieur de la galerie pour y accéder, cette location est considérée comme autonome, même s'il est obligé de passer par des espaces communs.

Exemple : Un investisseur construit un immeuble dans lequel il prévoit de faire 2 locaux professionnels au rez-de-chaussée et des appartements aux étages. Dans ce cas, il est possible d'appliquer l'option pour les locaux professionnels mais pas pour les appartements.

L'option s'applique aussi au sol attenant au bâtiment pour autant qu'ils soient loués conjointement, ensemble. Le sol attenant à un bâtiment est la (ou les) parcelle(s) cadastrale(s) sur laquelle (ou lesquelles) le bâtiment a été construit.

Le bâtiment peut être loué sans inclure dans le contrat le sol y attenant mais, dans ce cas, la déduction de la TVA ne sera pas possible pour l'achat et les travaux concernant ce sol (frais de courtage, travaux d'assainissement, etc.)

L'exigibilité de la TVA ne peut donc pas avoir lieu avant le 1^{er} octobre 2018 si l'on veut pouvoir bénéficier de l'option. Le régime est différent lorsque la vente a lieu entre deux professionnels (B2B), entre un professionnel et un particulier (B2C) ou entre un professionnel et un organisme gouvernemental ou une administration (B2G).

Pour les prestations de services en B2B, la TVA devient exigible :

- À la réception d'un paiement non encore facturé avant le fait générateur,
- À la date d'émission de la facture
- Ou, au plus tard le 15^{ème} jour du mois qui suit celui au cours duquel a eu lieu le fait générateur.

Le fait générateur est le moment où la prestation est effectuée.

Pour les prestations de services en B2C ou en B2G, la TVA devient exigible uniquement à la date du paiement.

Certains types de travaux peuvent cependant avoir lieu avant le 1^{er} octobre 2018.

Il s'agit des travaux intellectuels tels que les travaux d'architectes, de géomètres, de conseiller en prévention de sécurité, études préliminaires, etc. Sont aussi inclus les travaux préalables de démolition, de sondage, de terrassement, d'assainissement, d'évacuation, de stabilisation, etc.

Les travaux peuvent avoir commencé avant le 1^{er} octobre 2018 sans perdre la possibilité d'appliquer le régime de taxation optionnelle si aucune facture n'est rédigée et aucun acompte n'est payé avant le 1^{er} octobre 2018.

Par contre, si une facture est établie avant le 1^{er} octobre puis annulée par une note de crédit afin de reporter la date d'exigibilité, il s'agit d'une pratique abusive. Dans ce cas, la date d'exigibilité sera la date de la première facture et l'application du régime optionnel ne sera pas possible.

Exemple : Un promoteur immobilier décide de construire un bâtiment afin de le louer à un professionnel. En juillet 2017, les travaux d'architecte sont facturés à 40.000€. Des travaux d'assainissement du sol ont eu lieu et ils sont facturés le 11 septembre 2018. Les travaux de construction ont commencé en septembre 2018 mais sont facturés le 15 octobre 2018. Dans ce cas, l'option pourra être appliquée.

Le locataire

Pour pouvoir bénéficier de l'option, il est impératif que le preneur assujetti utilise le bien dans le cadre de son activité professionnelle.

Cela vaut pour les assujettis ordinaires mais aussi pour les assujettis franchisés et exemptés.

Il n'est donc pas possible de bénéficier de ce régime optionnel si la location se fait à :

- un particulier,
- une société non assujettie (exemple : une holding passive),
- un assujetti pour des besoins autres que pour son activité professionnelle.

Dans le cas de l'immobilier résidentiel, il n'est pas non plus possible de bénéficier de ce régime.

Par contre, les assujettis exemptés par l'article 44 du Code TVA, tels que les hôpitaux privés, les banques, les compagnies d'assurances, certaines associations sans but lucratif, les internats, les maisons de repos, etc., ont la possibilité de bénéficier de ce régime optionnel de taxation. Mais dans ce cas, il s'agira d'un coût supplémentaire pour eux car ils ne peuvent pas déduire la TVA.

Le propriétaire

Etant donné qu'un particulier n'a pas la possibilité de déduire de la TVA, il est impératif que le propriétaire soit assujetti à la taxe pour que l'option soit possible.

1^{er} octobre 2018 / 1^{er} janvier 2019

Le 1^{er} octobre 2018 est la date à partir de laquelle la TVA peut devenir exigible tandis que le 1^{er} janvier 2019 est la date d'entrée en vigueur de la loi. Ce n'est qu'à partir du 1^{er} janvier 2019 qu'il est possible de bénéficier de l'option.

C'est dans la première déclaration de 2019 (déposée pour le 20 février 2019 en cas d'assujettissement mensuel ou le 20 avril 2019 en cas d'assujettissement trimestriel) que le propriétaire pourra déduire la TVA sur les frais relatifs au bâtiment. Il devra y déclarer la TVA due à l'Etat sur ses loyers perçus et le locataire pourra déduire la TVA sur les loyers payés.

Les travaux qui ont pu avoir lieu avant le 1^{er} octobre 2018 (comme les travaux intellectuels d'architecte ou de géomètre, les travaux de démolition et ceux relatifs au terrain) seront aussi à déclarer dans la première déclaration de 2019, si toutefois l'assujetti respecte les conditions d'exercice du droit à déduction et qu'il a l'intention de louer son bâtiment en utilisant le régime de l'option.

Exemple : Un entrepreneur fait construire un bâtiment afin de le louer avec application de l'option. En juillet 2017, il fait faire des travaux de démolition qui seront facturés en septembre 2017 et en janvier 2018, il reçoit une facture de l'architecte. En juin 2018, il fait des travaux d'assainissement du sol et il commence les travaux de construction le 1^{er} septembre 2018. La première facture pour ces travaux est établie le 3 octobre 2018. Dans ce cas, l'entièreté de la TVA sera déductible vu que la première facture est exigible après le 1^{er} octobre 2018. Mais toute cette TVA ne pourra être déclarée qu'à partir de la première déclaration TVA de 2019, même si la première facture concernant ce bâtiment a été établie en septembre 2017.

Facturation des loyers

En principe, lorsqu'un assujetti effectue des locations immobilières, il est obligé de délivrer une facture, sauf si le locataire est une personne physique qui utilise le bâtiment pour un usage privé.

Cependant, il y a une tolérance administrative concernant les locations immobilières exemptées par l'article 44 du code TVA. L'assujetti n'est pas obligé de délivrer une facture lorsque le locataire n'utilise pas le bien pour une activité spécifique à caractère professionnel, tel qu'un promoteur immobilier, et qu'un contrat de bail **enregistré** existe.

Dans notre cas, la location immobilière avec option relève bien de l'article 44 du code TVA mais elle n'est pas exemptée. Il y a donc une obligation pour le propriétaire du bâtiment de délivrer une facture à son locataire.

Il est intéressant de rappeler les mentions qui doivent obligatoirement se trouver sur une facture :

- La date de délivrance. Il est conseillé mais pas obligatoire d'indiquer aussi le lieu d'émission.
- Le numéro de facture, numéro d'ordre du fournisseur.
- Le nom ou la dénomination sociale, ainsi que l'adresse complète du fournisseur.
- Le numéro de TVA du fournisseur.
- Le nom ou la dénomination sociale, ainsi que l'adresse complète du client.
- Le numéro de TVA du client.
- L'identité, l'adresse, le numéro de TVA et la qualité d'un représentant agréé éventuel, si le redevable n'est pas établi en Belgique.
- La quantité et la nature des biens ou des services.
- La date de livraison ou de prestation.
- Le prix unitaire hors TVA et les escomptes, ristournes et rabais qui ne sont pas compris dans le prix unitaire.
- La base d'imposition ventilée par taux de TVA.
- Le taux de TVA appliqué sur chaque base d'imposition.
- Le montant de la TVA due.
- La raison légale en faisant référence à la directive ou à la disposition nationale en cas d'exonération.
- La référence à la directive ou à la disposition nationale en cas d'application du régime de la marge.

Comptabilisation

Il est important de ne pas oublier qu'en cas de travaux immobiliers entre assujettis, le fournisseur doit délivrer une facture sans TVA avec une mention « autoliquidation » et que c'est au client, le propriétaire du bâtiment, d'auto-liquider la taxe dans sa déclaration.

Pour certains frais tels que l'architecte ou le géomètre, il s'agit de prestations de services à 21% de TVA. Ces frais ne peuvent pas être auto-liquidés. La facture délivrée sera donc TVA comprise, sans la mention d'autoliquidation.

Pour le propriétaire du bâtiment

1) Achat ou grosse rénovation

221 Construction	HTVA	
411 TVA déductible	TVA	
@ 440 Fournisseur		HTVA
@ 451 TVA due		TVA

2) Frais liés au bâtiment

61* Frais	HTVA	
411 TVA déductible	TVA	
@ 440 Fournisseur		TVAC

Pour les factures de géomètres, d'architecte, etc.

61* Frais	HTVA	
411 TVA déductible	TVA	
@ 440 Fournisseur		HVAC
@ 451 TVA due		TVA

Pour l'entretien de la chaudière par exemple.

3) Facture de loyer

400 Client		TVAC
@ 74* Loyer perçu		HTVA
@ 451 TVA due		TVA

Pour le locataire

4) Facture de loyer

61* Loyer	HTVA	
411 TVA déductible	TVA	
@ 440 Fournisseur		TVAC

N.B :

HTVA = Hors TVA
TVAC = TVA comprise

Déclaration TVA

Une déclaration TVA vierge se trouve en annexe 5 de ce document.

Concernant la déclaration, il y a une différence à faire entre les factures avant le 1^{er} janvier 2019 et celles après cette date.

Pour les factures survenues après le 1^{er} janvier 2019, reprenons la numérotation des points précédents :

1) Achat ou grosse rénovation

Il s'agit d'un investissement, ce sera donc déclaré en et en pour le montant hors TVA et la TVA sera portée en et en .

2) Frais liés au bâtiment

Ce sont des frais, il s'agit donc de services et biens divers qui seront déclarés hors TVA en , avec la TVA s'y rapportant en .

3) Facture de loyer (envoyée par le propriétaire)

Les loyers perçus par le propriétaire sont à déclarer hors TVA en et la TVA due correspondante ira en .

4) Facture de loyer (reçue par le locataire)

Pour le locataire, le loyer est un frais. Il sera donc déclaré de la même manière qu'au point 2), c'est-à-dire que le loyer hors TVA sera déclaré en alors que la TVA s'y rapportant ira en .

La TVA sur les factures établies avant le 1^{er} janvier 2019 qui respectent les conditions pour pouvoir accéder à l'option, n'est déductible que dans la première déclaration de 2019. Cette TVA s'appelle de la « TVA historique ». Elle sera déclarée en lorsqu'elle est déductible et en lorsqu'elle est due à l'Etat.

Cependant, le montant de la ne pourra pas excéder le montant de la si de la TVA est due à l'Etat dans cette même déclaration. Le montant de la sera donc diminué du montant de la avec, comme maximum, le montant de la . Le résultat de la déclaration sera donc un montant à payer de 0,00€. Et ce, ainsi de suite, jusqu'à ce qu'il n'y ait plus de TVA à déclarer en .

Si, par contre, le montant final de la déclaration se trouve en , aucune TVA ne pourra être déclarée en jusqu'à la déclaration suivante.

Dans tous les cas, le montant de la qui n'a pas pu être apuré, pourra être entièrement déclaré dans la déclaration de décembre ou du 4^{ème} trimestre 2019.

Exemple : Un investisseur assujéti trimestriel rénove complètement son bâtiment afin de le louer à un professionnel avec application de l'option.

- Les travaux d'architectes s'élèvent à 200.000€ TVA comprise et sont facturés en juillet 2018.
- Les travaux de démolition sont facturés le 15 décembre 2018 et s'élèvent à 100.000€ TVA comprise.
- La reconstruction du bâtiment débute en janvier 2019. En mars 2019, le montant total des factures reçues pour la construction s'élève à 150.000€ TVA comprise.

La 1ère déclaration TVA de 2019 de l'investisseur est déposée le 18 avril 2019 et se compose comme suit :

TVAC	HORS TVA	TVA	Case 83 HTVA	Case 87 HTVA	Case 59 TVA déd.	Case 56 TVA due	Case 62 TVA déd.
2.000,00 €	1.652,89 €	347,11 €					347,11 €
100.000,00 €	82.644,63 €	17.355,37 €					17.355,37 €
150.000,00 €	123.966,94 €	26.033,06 €	123.966,94 €	123.966,94 €	26.033,06 €	26.033,06 €	
			123.966,94 €	123.966,94 €	26.033,06 €	26.033,06 €	17.702,48 €

Case XX = Somme TVA due
= Case 56
= 26.033,06

Case YY = Somme TVA déd.
= case 59 + case 62
= 43.735,54

Case 72 (solde) = YY - XX
= 17.702,48

Mais 0,00 car Case 72. Le montant de la case 62 ne peut pas être déduit de cette déclaration.

En novembre 2019, la dernière facture des travaux est établie et le montant facturé ce trimestre s'élève à 125.000€ TVA comprise. En décembre 2019, un locataire loue le bien pour des raisons professionnelles et accepte d'appliquer l'option. Le loyer mensuel s'élève à 1.000€ par mois.

La déclaration du 4ème trimestre 2019, déposée de 16 janvier 2020 par le propriétaire, est :

	TVAC	HORS TVA	TVA	Case 03 HTVA	Case 83 HTVA	Case 87 HTVA	Case 54 TVA due	Case 56 TVA due	Case 59 TVA déd.
Construction	125.000,00 €	103.305,79 €	21.694,21 €		103.305,79 €	103.305,79 €		21.694,21 €	21.694,21 €
Loyer Décembre	1.000,00 €	826,45 €	173,55 €	826,45 €			173,55 €		
Total				826,45 €	103.305,79 €	103.305,79 €	173,55 €	21.694,21 €	21.694,21 €

Case XX = Somme TVA due
= case 54 + 56
= 21.867,76

Case YY = Somme TVA déd.
= case 59
= 21.694,21

Case 71 (solde) = XX - YY
= 173,55

Sans oublier le solde de la case 62 de la première déclaration qui n'as pas encore pu être déduit

Solde en Case 72 = 173,55 - 17.702,48
= 17.528,93

La déclaration du 4ème trimestre 2019, déposée le 18 janvier 2020 par le locataire, est :

	TVAC	HORS TVA	TVA	Case 82 HTVA	Case 59 TVA déd.
Loyer décembre	1.000,00 €	826,45 €	173,55 €	826,45 €	173,55 €
Total				826,45 €	173,55 €

Case YY = Somme TVA déd.
= case 59
= 173,55 €

Case 72 (solde) = Somme due par l'Etat
= 173,55 €

Base minimale d'imposition

Article 33, §2, nouveau, du Code TVA

Par dérogation à l'article 26, la base d'imposition de la location visée à l'article 44, § 3, 2°, d), est constituée par la valeur normale telle que cette valeur est déterminée conformément à l'article 32 lorsque :

- 1° la contrepartie est inférieure à la valeur normale ;*
- 2° le preneur n'a pas le droit de déduire entièrement la taxe due ;*
- 3° le preneur est lié d'une des manières suivantes avec le loueur :*
 - a) en raison d'un contrat d'emploi ou de travail, en ce compris les membres de leurs familles jusqu'au quatrième degré ;*
 - b) en tant qu'associé, membre ou dirigeant de la société ou de la personne morale, en ce compris les membres de leurs familles jusqu'au quatrième degré ;*
 - c) en raison d'un lien de contrôle, direct ou indirect, en droit ou en fait ;*
 - d) en raison du fait que la majorité des actifs qu'ils ont investis pour les besoins de leur activité économique appartient directement ou indirectement à la même personne ;*
 - e) en raison du fait qu'ils sont, en droit ou en fait, directement ou indirectement, sous une direction commune ;*
 - f) en raison du fait qu'ils organisent leurs activités totalement ou partiellement en concertation ;*
 - g) en raison du fait qu'ils sont, en droit ou en fait, directement ou indirectement, sous le pouvoir de contrôle d'une seule personne*

Le propriétaire du bâtiment a le droit de déduire la TVA sur les frais afférents à son bâtiment. Mais lorsqu'il le donnera en location sur base du régime optionnel, de la TVA sera due sur ses loyers.

La base d'imposition de cette TVA due est en principe la contrepartie versée, c'est-à-dire le loyer perçu.

Lorsque,

- la contrepartie est inférieure à la valeur du marché, et que
- le preneur n'a pas droit à une déduction intégrale de la TVA, et que
- le preneur est lié au loueur pas des liens personnels, financiers ou organisationnels,

alors, la base d'imposition sera égale à la valeur normale, la valeur du marché pour une location similaire. Ces 3 conditions sont cumulatives.

L'instauration de cette base minimale d'imposition est une mesure anti-abus afin d'éviter que certains assujettis soient tentés de proposer un faible loyer qui rapportera à l'Etat une TVA peu importante.

La révision et le prélèvement

Lorsque les conditions de l'option ne sont plus réunies, l'option cesse directement ses effets et une révision doit être opérée.

Il est important de connaître la différence entre la révision et le prélèvement, ainsi que la manière dont fonctionne la révision afin d'expliquer les adaptations faites pour ce régime de taxation optionnelle.

Il existe deux manières de réaliser des corrections. Ce sont le prélèvement et la révision. On applique l'une ou l'autre en fonction des circonstances et des opérations.

Le prélèvement s'opère sur des biens et des services par une opération de vente qui génère du chiffre d'affaires. Le champ d'application du prélèvement est l'article 12 du code TVA pour les biens et l'article 19 du code TVA pour les services.

Art. 12.

[§ 1er. Sont assimilés à des livraisons effectuées à titre onéreux:

1° le prélèvement par un assujetti d'un bien meuble de son entreprise pour ses besoins privés ou pour les besoins privés de son personnel et, plus généralement, à des fins étrangères à son activité économique, lorsque ce bien ou les éléments qui le composent ont ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe;

2° le prélèvement par un assujetti d'un bien de son entreprise pour le transmettre à titre gratuit, lorsque ce bien ou les éléments qui le composent ont ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe; ne sont toutefois pas visés les prélèvements effectués pour remettre des échantillons commerciaux ou des cadeaux commerciaux de faible valeur; cette valeur est déterminée par le Ministre des finances ou par son délégué;

3° [l'utilisation par un assujetti, comme bien d'investissement, d'un bien qu'il a construit, fait construire, fabriqué, fait fabriquer, acquis ou importé autrement que comme bien d'investissement ou pour lequel, avec application de la taxe, des droits réels au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, ont été constitués à son profit ou lui ont été cédés ou rétrocédés, lorsque ce bien ou les éléments qui le composent ont ouvert droit à la déduction complète ou partielle de la taxe];

4° l'utilisation par un assujetti, pour effectuer des opérations ne permettant pas la déduction complète de la taxe, d'un bien meuble, autre qu'un bien d'investissement, qu'il a fabriqué et dont les éléments constitutifs ont ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe;

5° la détention, d'un bien par un assujetti ou par ses ayants droit en cas de cessation de son activité économique, lorsque ce bien ou les éléments qui le composent ont ouvert droit à la déduction complète ou partielle de la taxe; cette disposition ne s'applique pas en cas de continuation par les ayants droit de l'activité d'assujetti dans les conditions de l'article 11

Art. 19.

§ 1er. Est assimilée à une prestation de services effectuée à titre onéreux, l'utilisation d'un bien affecté à l'entreprise pour les besoins privés de l'assujetti ou pour ceux de son personnel, ou, plus généralement, à des fins étrangères à l'activité économique de l'assujetti, lorsque ce bien a ouvert droit à une déduction complète ou partielle de la taxe.

§ 2. Est également assimilée à une prestation de services effectuée à titre onéreux, l'exécution par un assujetti d'un travail immobilier:

1° pour les besoins de son activité économique, à l'exception:

a) des travaux de construction d'un bâtiment effectués par un assujetti visé à l'article 12, § 2;

b) des travaux de réparation, d'entretien ou de nettoyage, lorsque l'exécution de tels travaux par un autre assujetti ouvrirait droit à la déduction complète de la taxe;

2° pour ses besoins privés ou pour ceux de son personnel, et, plus généralement, à titre gratuit ou à des fins étrangères à son activité économique.

Pour l'application du présent Code, il y a lieu d'entendre par travail immobilier, tout travail de construction, de transformation, d'achèvement, d'aménagement, de réparation, d'entretien, de nettoyage et de démolition de tout ou partie d'un immeuble par nature, ainsi que toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meuble et son placement dans un immeuble en manière telle que ce bien meuble devienne immeuble par nature.

§ 3. Pour éviter de graves inégalités dans la concurrence, le Roi est autorisé à soumettre à la taxe, dans les cas qu'il détermine et selon les modalités qu'il fixe, l'exécution par un assujetti, pour les besoins de son activité économique, de toute opération autre que celles visées aux §§ 1er et 2, lorsque l'exécution d'une telle opération par un autre assujetti n'ouvrirait pas droit à une déduction complète de la taxe.

Le prélèvement touche donc des mouvements internes de biens ou de services.

La valeur de ce prélèvement est égale au prix d'achat ou au coût de revient du bien ou du service. Dans la comptabilité, il faudra donc créer un nouveau compte 70 car il est interdit de diminuer un compte 60.

Exemples :

- Une boulangère déjeune, certains matins, avec les produits de la boulangerie plutôt que d'aller se chercher à manger dans le magasin d'en face. Les produits qu'elle mange ne seront pas vendus. Un prélèvement aura lieu pour régulariser le chiffre d'affaires. Ce prélèvement sera égal au prix d'achat du produit.

- Un menuisier fabrique un établi pour son atelier. Il ne le vendra pas mais devra tout de même faire un prélèvement car ce sera considéré comme du chiffre d'affaires. Ce prélèvement sera équivalent au coût de revient de cet établi.

Le prélèvement est toujours en défaveur du contribuable, c'est-à-dire que la TVA sera toujours due à l'Etat par l'assujetti, jamais le contraire.

La révision, quant à elle, s'opère soit sur des biens d'investissements lorsqu'ils changent d'affectation, soit sur des biens non investis pour lesquels il y a eu une erreur ou un changement de prorata.

La révision se fait soit en faveur du contribuable, c'est-à-dire que l'assujetti récupère de la TVA, soit en sa défaveur.

Les champs d'application de la révision sont les articles 48 et 49 du code TVA, ainsi que l'Arrêté Royal n°3 du 10 décembre 1969 dans ses articles 4, 5, 6, 8, 9, 10 et 11.

Art. 48.

§ 1er. En cas de déduction partielle, le montant de la déduction fait l'objet d'une détermination provisoire. Il est régularisé après l'expiration de l'année au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance.

§ 2. En ce qui concerne les biens d'investissement, la déduction des taxes qui les ont grevés est sujette à révision pendant une période de cinq années.

Toutefois, pour les taxes qui ont grevé les biens immeubles par leur nature et les droits réels qu'il détermine, le Roi peut prévoir que la période de révision est de quinze ans et que la révision a lieu chaque année à concurrence du quinzième du montant de ces taxes.]

Art. 49.

Le Roi fixe les conditions d'application des articles 45 à 48, en déterminant notamment:

1° le moment auquel le droit à déduction prend naissance;

2° les délais endéans lesquels et les modalités selon lesquelles les déductions sont opérées, calculées et régularisées];

3° la manière dont les déductions et régularisations sont opérées et calculées lorsqu'une personne acquiert ou perd la qualité d'assujetti ou lorsque, étant un assujetti, elle change d'activité;

4° les éléments à exclure du prorata visé à l'article 46, § 1er, pour éviter qu'il ne crée des inégalités dans l'application de la taxe.

Arrêté Royal N°3, du 10 décembre 1969 relatif aux déductions.

Art. 4.

L'assujetti exerce globalement son droit à déduction en imputant sur le total des taxes dues pour une période de déclaration, le total des taxes pour lesquelles le droit à déduction a pris naissance au cours de la même période et peut être exercé en vertu de l'article 3. Lorsque les formalités auxquelles l'exercice du droit à déduction est subordonné, sont remplies tardivement et, plus spécialement, lorsque la facture visée à l'article 3, § 1er, 1°, a été délivrée après le délai fixé par l'article 4, § 1er, de l'arrêté royal n° 1, du 29 décembre 1992, ce droit est exercé dans la déclaration relative à la période au cours de laquelle les formalités sont remplies ou dans une déclaration relative à une période subséquente, déposée avant l'expiration de la troisième année civile qui suit celle durant laquelle la taxe à déduire est devenue exigible.

Art. 5.

L'assujetti procède à la révision de la déduction initialement opérée:

1° lorsque cette déduction est supérieure ou inférieure à celle qu'il était en droit d'opérer au moment où étaient remplies les formalités visées à l'article 4 [...];

2° dans la situation prévue à l'article 79, alinéa 2, du Code;

3° lorsque des variations sont intervenues dans les éléments pris en considération pour le calcul des taxes déduites;

4° lorsqu'il perd tout droit à déduction, pour les biens meubles corporels non encore cédés et les services non utilisés au moment de cette perte.

Le Ministre des Finances ou son délégué règle les modalités d'application du présent article.

Art. 6.

§ 1er. Les biens d'investissement pour lesquels la déduction des taxes est sujette à révision conformément à l'article 48, § 2, du Code, sont les biens corporels autres que les biens visés à l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code lorsqu'ils sont destinés à être utilisés d'une manière durable comme instruments de travail ou moyens d'exploitation.

Ne sont toutefois pas visés à l'alinéa 1er, les emballages, le petit matériel, le petit outillage et les fournitures de bureau, lorsque ces biens répondent aux critères fixés par le Ministre des Finances.

§ 2. Les biens immeubles qui font l'objet des droits réels au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code, sont considérés comme des biens d'investissement dans le chef des titulaires des droits précités. Les autres biens corporels visés au § 1er, sont à considérer comme des biens d'investissement dans le chef de la personne qui les donne en location ou plus généralement, en cède ou concède la jouissance conformément à [l'article 18, § 1er, 4°, ou à l'article 44, § 3, 2°, b, du Code].

§ 3. Les dispositions visées aux §§ 1er et 2 valent également pour l'application de l'article 12, § 1er, du Code.]

Art. 8.

L'assujetti procède à la révision de la déduction initialement opérée pour des biens d'investissement:

1° lorsque cette déduction est supérieure ou inférieure à celle qu'il était en droit d'opérer au moment où étaient remplies les formalités visées à l'article 4 [...];

2° dans la situation prévue à l'article 79, alinéa 2, du Code. Le Ministre des Finances ou son délégué règle les modalités d'application du présent article.

Art. 9.

§ 1er. Pour les taxes ayant grevé les biens d'investissements, la déduction initialement opérée par l'assujetti est sujette à révision pendant une période de cinq ans qui commence à courir le 1er janvier de l'année au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance.

Toutefois, pour les taxes ayant grevé les opérations qui tendent ou concourent à l'érection ou à l'acquisition d'un bâtiment avec paiement de la taxe, ou à l'acquisition, avec paiement de la taxe, d'un droit réel au sens de l'article 9, alinéa 2, 2°, du Code, portant sur un bâtiment, cette période est portée à [quinze] ans.

§ 2. Dans les cas qu'ils déterminent et aux conditions qu'ils fixent, le Ministre des Finances ou son délégué peuvent autoriser ou prescrire, comme point de départ de la révision, le 1er janvier de l'année au cours de laquelle les biens d'investissement ont été mis en service.

Art. 10.

La révision prévue à l'article précédent doit être opérée lorsque, durant la période visée par cet article:
 1° le bien d'investissement est affecté par l'assujetti en tout ou pour partie, à un usage privé ou à la réalisation d'opérations qui n'ouvrent pas droit à déduction, ou qui ouvrent droit à déduction dans une mesure autre que celle qui a servi de base à la déduction initiale; cette disposition n'est cependant pas applicable lorsque l'affectation totale à un usage privé donne lieu à une livraison imposable au sens de l'article 12, § 1er, 1° ou 2°, du Code;

2° des variations sont intervenues dans les éléments pris en considération pour le calcul des taxes déduites, en raison de l'activité économique, pour les biens d'investissement;

3° le bien d'investissement fait l'objet d'une livraison ouvrant droit à déduction et dans la mesure où la déduction des taxes ayant grevé ce bien a fait l'objet d'une limitation autre que celle prévue à l'article 45, § 2, du Code;

4° le bien cesse d'exister dans l'entreprise, à moins qu'il ne soit établi que le bien ait fait l'objet d'une livraison ouvrant droit à déduction ou qu'il a disparu par destruction ou vol;

5° un assujetti perd cette qualité ou n'effectue plus que des opérations n'ouvrant pas droit à déduction pour les biens immeubles par nature et les droits réels sujets à révision, à moins que ces biens n'aient fait l'objet d'une livraison ouvrant droit à déduction ou que ces droits réels n'aient été cédés ou rétrocédés avec application de la taxe.

Art. 11.

§ 1er. La révision visée à l'article 10, 1° et qui est calculée de la manière prévue à l'article 1er, § 2, s'opère suivant la distinction faite, selon la nature du bien, à l'article 9, § 1er, à concurrence d'un cinquième ou d'un [quinzième] du montant des taxes initialement déduites, pour chaque année au cours de laquelle intervient un changement d'affectation. Lorsque le bien d'investissement est affecté pour totalité [à un usage privé ou à la réalisation d'opérations n'ouvrant pas droit à déduction, la révision s'opère en une fois pour l'année au cours de laquelle intervient le changement d'affectation et les années restant à courir.

§ 2. (...)

§ 3. La révision prévue à l'article 10, 3° à 5°, 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, selon le cas, d'un cinquième ou d'un [quinzième] par année:

1° dans les cas visés à l'article 10, 3°, du montant des taxes atteintes par la limitation de déduction dont cette disposition tient compte;

2° dans les cas visés à l'article 10, 4° et 5°, du montant des taxes initialement déduites.

(...)

Pour les biens autres que les investissements, on vise les erreurs purement matérielles

Exemples :

*-Après analyse de la comptabilité, je remarque que j'ai fait une erreur et déclaré au taux de 21% un montant de 400€ TVA comprise pour des boissons non alcoolisées. Le taux de TVA pour ce type d'achat est de 6%. J'ai donc déduit 69,42€ de TVA $((400/1,21)*21\%)$ alors que j'aurai dû en déduire 22,64€ $((400/1,06)*6\%)$. J'ai donc déclaré 46,78€ trop peu. Afin de régulariser, je dois déclarer 46,78€ en case 61 de ma prochaine déclaration. Cette révision est en ma défaveur.*

*- Lors de cette même analyse, j'ai remarqué que j'avais déclaré au taux de 12% des achats pour un montant de 150€ TVA comprise alors que le taux applicable pour ces achats est de 21%. J'ai donc déduit 16,07€ de TVA $((150/1,12)*12\%)$ alors que j'aurai dû en déduire 26,03€ $((150/1,21)*21\%)$. J'ai donc déclaré 9,96€ de trop. Afin de régulariser, je dois déclarer 9,96€ en case 62 de ma prochaine déclaration. Cette révision est en ma faveur.*

Ce même type de situation peut se produire lorsqu'il existe des proratas provisoires et définitifs pour des assujettis partiels.

Il est important de ne pas confondre la case 63 avec la case 61, ainsi que la case 64 avec la case 62. En effet, les cases 61 et 62 sont utilisées pour la révision alors que les cases 63 et 64 sont utilisées pour les notes de crédits.

Concernant les biens d'investissements, on vise les changements d'affectation du bien. Il existe un délai de révision de 5 ans pour les biens meubles et de 15 ans pour les biens immeubles. Si durant cette période de révision, le bien change d'affectation (c'est-à-dire qu'il passe d'une affectation professionnelle à une affectation privée, et vice versa), une révision devra alors être opérée. Ce délai de révision commence à courir le 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le droit à déduction a commencé.

Cette révision se fait soit chaque année, soit en une fois pour le reste des années du délai de révision.

Cela va dépendre du pourcentage d'affectation du bien. Si l'affectation est partielle, la révision se fera année après année, si elle est totale, la révision se fera en une fois.

Exemple : En 2000, j'achète un immeuble à 150.000€ hors TVA. Je l'affecte à 100% à mon activité professionnelle, je déduis donc les 31.500€ de TVA cette année-là.

Le délai de révision pour les immeubles est de 15 ans. Il sera donc valable du 1er janvier 2000 au 31 décembre 2014.

*En 2003, je décide d'utiliser mon bâtiment à 60% pour du privé. La révision sera donc de $31.500 * (1/15) * 60\% = 1260\text{€}$ à déclarer en case 61 de ma déclaration.*

En 2004, l'affectation reste la même, je fais donc la même révision.

En 2005, l'affectation est de nouveau professionnelle à 100%. Je ne fais donc rien.

*A partir de 2006, j'affecte mon bâtiment totalement à du privé. Je dois donc faire une révision pour les 9 années restantes d'un seul coup. Le calcul est donc de $31.500 * (9/15) * 100\% = 18.900\text{€}$ que je déclare de nouveau en case 61 de ma déclaration.*

Voici un tableau récapitulatif de principales différences entre le prélèvement et la révision :

Le prélèvement	La révision
Est assimilé à une livraison de biens ou à une prestation de services	Simple correction d'une TVA initialement déduite
Se calcule sur la valeur du bien au moment du prélèvement, compte tenu éventuellement d'une dépréciation de sa valeur	S'opère (en une fois) en 1/5 ^{ème} ou en 1/15 ^{ème} de la TVA déduite
Pas de limitation dans le temps	Limitée dans le temps
Intervient lors d'un changement d'affectation total	Intervient lors d'un changement d'affectation partiel (sauf immeubles)
La taxe est toujours due à l'Etat	La taxe peut être due à l'Etat ou par l'Etat
Rédaction d'un document et inscription en grille 01 à 03 et 54 de la déclaration	Inscription en grille 61/62 ou 63/64 de la déclaration
Le prélèvement s'applique aussi bien aux investissements qu'au petit matériel et au stock de marchandise (à moins qu'ils n'aient été vendus, volés ou détruits).	La révision ne concerne que les biens d'investissements toujours atteints par la période de révision de 5 ou 15 ans (à moins qu'ils n'aient été vendus, volés ou détruits).
Le prélèvement prime toujours sur la révision	

Maintenant que la différence entre le prélèvement et la révision a été expliquée et que les principes de la révision sont connus, voici ce qu'il en est, dans le cas de la location immobilière optionnelle.

Lorsque les conditions de déduction de la TVA ne sont plus respectées, une révision doit être opérée afin de reverser la TVA déduite initialement.

Selon l'article 48, § 2, alinéa 3 (nouveau), le délai de révision de 15 ans, comme vu précédemment, passe à 25 ans dans ce cas-ci.

Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, la période de révision est de vingt-cinq ans en ce qui concerne les taxes qui ont grevé des bâtiments ou fractions de bâtiments, le cas échéant y compris le sol y attaché, donnés en location dans les conditions de l'article 44, § 3, 2^o, d), et la révision s'opère chaque année, selon le cas, à concurrence d'un cinquième ou d'un vingt-cinquième du montant de ces taxes

Ce nouveau délai est pourtant contraire à l'article 187 de la directive européenne qui donne la possibilité aux Etats membres de faire une révision dans un délai de maximum 20 ans. Il est donc possible qu'il y ait certains changements à ce sujet.

Cette révision compte pour l'année entière durant laquelle les conditions ne sont plus respectées. Elle se calcule sur base annuelle. Il n'y aura donc jamais de révision sur plusieurs années.

Ce cas précis est le seul cas où la déduction de la TVA dépend des agissements d'une autre personne que l'assujetti lui-même, puisqu'elle dépend de l'utilisation que le locataire fait du bien.

Exemple : Un bâtiment est donné en location avec application de l'option. Les loyers sont dès lors soumis à la TVA. Le locataire décide d'utiliser le bâtiment à des fins privées pendant la durée du bail. Les conditions de l'option ne sont donc plus respectées, les loyers ne peuvent plus être soumis à la TVA et le propriétaire du bâtiment doit faire une révision.

Il est important de prévoir une clause dans le contrat de bail afin de protéger le propriétaire contre les effets financiers de la révision, si le locataire décide de ne pas respecter les conditions de l'option.

Dans le cas de la location après plusieurs années, la TVA restera déductible durant les 15 premières années de la construction. Si la location a lieu après 15 ans mais avant 25 ans, le délai initial étant écoulé, il n'y aura pas de révision possible.

Si le contrat expire avant la fin du délai de révision, il faut savoir ce qui va se passer ensuite.

- Si le propriétaire loue de nouveau avec application de l'option, il ne doit pas y avoir de révision.
- Si le bâtiment est utilisé à des fins autres que pour une activité professionnelle, une révision devra être opérée.

Dans certains cas, il n'y a pas besoin de faire de révision. Ces cas sont expliqués au point suivant.

Exemples

- Je fais construire un bâtiment pour lequel la TVA s'élève à 45.000€ en 2019. Je ne le loue pas et je ne peux pas déduire la TVA s'y rapportant. En 2035, je décide de le donner en location. La période de révision de base de 15 ans étant écoulée, je ne pourrai pas déduire la TVA sur mon bâtiment, ni le donner en location avec application du régime de l'option.

*- Si je décidais de le mettre en location à partir de 2023, seulement 5 ans de la période de révision seraient écoulés. Je devrai donc faire une révision en ma faveur. La période de révision est portée à 25 ans. La révision de base de 10/15ème passe donc à 20 ans. Chaque année de location, je devrais donc procéder à une révision de 10/15ème (période de base) * 1/20ème (période restante). Je devrai donc déclarer en case 62 de ma déclaration $((45.000 * 10/15) * 1/20) = 1.500€$.*

*- Je fais construire un bâtiment en 2020 dans le but de le mettre en location avec application de l'option. Pour ce bâtiment, j'ai pu déduire 50.000€ de TVA. En 2029, je décide de l'utiliser à 100% pour mes besoins privés. La TVA ayant été entièrement déduite lors de la construction, je devrai procéder à une révision en ma défaveur. La période de révision est de 25 ans et seulement 9 ans se sont écoulés depuis le début de cette période. Il reste donc 16 années durant lesquelles la révision est possible. Je devrai donc déclarer en case 61 de ma déclaration $(50.000 * 16/25) = 32.000€$.*

Inoccupation du bien

Il n'y aura pas besoin de faire une révision dans les cas suivants :

- En cas de vide locatif, c'est-à-dire si le propriétaire a des difficultés à trouver un locataire, soit directement après la construction ou la rénovation, soit à la fin d'un contrat. Le loueur ne devra pas procéder à la révision s'il est de bonne foi et qu'il démontre qu'il a entrepris des démarches suffisantes pour louer son bien, et que ce dernier reste inoccupé indépendamment de sa volonté.
- Lorsque le loyer est offert comme remise commerciale.

Location optionnelle pour l'entreposage de biens

Cette matière fait partie des modifications apportées à la loi. La location pour l'entreposage de biens était jusqu'ici soumise à TVA sous certaines conditions. Les nouvelles règles dans ce domaine sont plus souples.

Dispositions légales

Article 44, §3, 2° a), deuxième tiret du Code TVA

2° l'affermage et la location de biens immeubles par nature, à l'exception:

a) des prestations de services suivantes:

- la mise à disposition d'emplacements utilisés pour plus de 50 p.c. pour l'entreposage de biens, à condition que ces emplacements ne soient pas utilisés pour plus de 10 p.c. comme espaces de vente. N'est pas visée la mise à disposition pour laquelle l'option visée au point d) peut être exercée;

But

Le but de cette nouveauté est de renforcer la compétitivité du secteur logistique en Belgique grâce à des conditions plus souples qu'avant.

Conditions

Tout d'abord, il est important de savoir que la condition de nouveauté disparaît. Ce qui veut dire que le bâtiment ne doit pas spécialement être considéré comme neuf à partir du 1^{er} octobre 2018. Cette date n'a donc pas d'importance pour ce type de contrat.

Exemple : Un hangar destiné à l'entreposage de biens est construit en 2017 et 2018. Le 1er décembre 2018, la construction est terminée. Le 15 janvier 2019, le bâtiment est mis en location. Il sera possible de choisir l'option et d'appliquer la TVA sur cette location, même si le bâtiment n'est pas considéré comme neuf. Il n'y aura donc pas d'obligation de soumettre cette location à la TVA.

Ensuite, le bâtiment doit être utilisé principalement, donc à plus de 50%, pour l'entreposage. Avant, la limite était de 90%. Cette utilisation est calculée soit sur la superficie, soit sur le volume utile occupé. Le choix du critère le plus approprié se fait en fonction des circonstances. Un espace de vente est permis mais celui-ci ne peut pas dépasser 10%. Cette règle n'a pas changé.

L'option de la location avec TVA est possible exclusivement en cas de location à un assujetti, dans le cadre de son activité professionnelle. Si le locataire est non assujetti ou qu'il est assujetti mais qu'il n'utilise pas le bien pour son activité économique, l'application de la TVA sera alors obligatoire.

Exemple : Un contrat est conclu pour un entrepôt. Le locataire, particulier, le loue dans le but d'y entreposer des affaires personnelles pour lesquelles il n'a plus de place chez lui. Dans ce cas, le choix d'appliquer l'option ne sera jamais possible.

Anciens contrats

Les contrats qui ont débutés avant le 1^{er} janvier 2019 et qui sont soumis à la TVA, resteront soumis à la TVA.

Ceux qui n'étaient pas soumis à la TVA avant le 1^{er} janvier 2019, pourront l'être s'ils remplissent les conditions d'utilisation de minimum 50% pour l'entreposage et qu'ils choisissent d'appliquer l'option. Dans ce cas, le propriétaire pourra opérer une révision en sa faveur.

		Anciens contrats (avant 1/1/19)	Nouveaux contrats (après 1/1/19)	
			Locataire = assujetti et activité économique	Locataire = assujetti et pas d'activité économique / non- assujetti
Surface / Volume	+90%	Soumis	Optionnel (*)	Obligatoirement soumis
	+50%	Non soumis Possibilité d'option à pd 1/1/19	Optionnel (*)	Obligatoirement soumis
	-50%	Non soumis	Non soumis (**)	Non soumis

(*) Sauf location de courte durée (obligatoirement soumis)

(**) Sauf immeuble neuf construit à partir du 1/10/18 (contrats au 1/1/19) - voir ci-après

Pour les nouveaux contrats, il n'y a plus de distinction à faire entre l'utilisation à plus ou moins de 90% puisque la limite est maintenant de 50%.

Pour les anciens contrats, les nouvelles réglementations sont intéressantes uniquement pour la location d'entrepôt avec une utilisation entre 50% et 90%.

Exemples :

Un contrat de location pour un entrepôt est conclu le 26 avril 2016 afin d'y entreposer les marchandises nécessaires à une activité professionnelle. Ce contrat a une durée de 5 ans. La superficie totale du bâtiment est de 150 m² et l'utilisation pour l'entreposage est de 140m². Jusqu'au 1er janvier 2019, la location de cet entrepôt sera soumise obligatoirement à la TVA. A partir du 1er janvier, il restera soumis à la TVA.

Si au lieu d'utiliser 140m², seulement 100m² sont utilisés, le contrat sera non soumis à la TVA jusqu'au 1er janvier 2019, et à partir de cette date, il sera possible d'appliquer la TVA si l'option est choisie par les deux parties.

Comparatif espace avant et après le 1^{er} janvier 2019

Avant le 1 ^{er} janvier 2019	Après le 1 ^{er} janvier 2019					
<div data-bbox="204 376 609 584" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Max 10%</td> <td style="text-align: center; padding: 10px;">Entreposage</td> </tr> </table> </div> <p>Les 10% maximum doivent être utilisés pour la gestion des biens entreposés.</p> <p>Il n'est pas autorisé d'avoir un espace de vente.</p>	Max 10%	Entreposage	<p>Espace de vente Max 10%</p> <div data-bbox="820 450 1262 658" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> → </td> <td style="padding: 5px;"> Autres Max 49,99% (ex: bureaux...) </td> <td style="padding: 5px;"> Entreposage Plus de 50% </td> </tr> </table> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> →	Autres Max 49,99% (ex: bureaux...)	Entreposage Plus de 50%
Max 10%	Entreposage					
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> →	Autres Max 49,99% (ex: bureaux...)	Entreposage Plus de 50%				

Contrat de location de courte durée

Il s'agit ici de la dernière nouveauté concernant la location immobilière.
Ce type de contrat n'existait pas avant la réforme.

Ce contrat sera utilisé notamment dans le cas de location de salles pour des congrès, des séminaires, des réunions, des fêtes, des foires, des expositions, des cérémonies, etc.

Disposition légale

Article 44, §3, 2°, a), septième tiret, nouveau, du code TVA.

2° l'affermage et la location de biens immeubles par nature, à l'exception:
a) des prestations de services suivantes:
- la mise à disposition, autrement qu'à des fins de logement, de biens immeubles par nature pour une période ne dépassant pas six mois. N'est pas visée la mise à disposition à des personnes physiques qui utilisent ces biens à des fins privées ou, plus généralement, à des fins étrangères à leur activité économique ainsi que la mise à disposition à des organisations sans but de lucre. N'est pas non plus visée la mise à disposition en faveur de toute personne qui affecte ces biens à la réalisation d'opérations visées au paragraphe 2

Différences avec les autres contrats

Il existe plusieurs différences entre ce contrat et les contrats vus précédemment.

La première des différences est qu'ici, on ne vise plus uniquement les bâtiments incorporés au sol, mais bien tous les biens immeubles (terrains, espaces verts, etc.).

Une autre différence est que le bâtiment ne doit pas spécialement être considéré comme neuf à partir du 1^{er} octobre 2018. L'ancienneté du bâtiment est donc sans importance.

De plus, la location avec TVA n'est plus une option mais devient une **obligation** pour ce type de contrat.

Condition

La condition ultime pour ce type de contrat est que sa durée doit être de maximum 6 mois.

Cas d'exemption

Il existe certains cas pour lesquels il n'y aura pas d'application de la TVA :

- La location à des fins de logement
- La location à des personnes physiques à des fins privées ou étrangères à leur activité économique
- La location à des associations sans but lucratif (ASBL)
- La location à des organismes dont les activités sont socio-culturelles (art 44§2 Code TVA)

Si le locataire remplit une de ces conditions d'exemption, ce sera à lui, et non au propriétaire, de le prouver en introduisant une attestation.

Exemples :

Un étudiant loue un kot 15 semaines, à 75€ par semaine, afin de se rapprocher de son lieu de stage.

- *Location de courte durée mais à des fins de logement*
- *Pas de TVA*

Un couple veut se marier et loue un château pour l'occasion, à 1000€ le week-end.

- *Location de courte durée mais pour un événement privé*
- *Pas de TVA*

La maison des jeunes de Kinkempois loue le palais des congrès de Liège, à 500€ la journée, pour son traditionnel défilé du Model'Toa.

- *Location de courte durée mais par une ASBL et pour une activité socio-culturelle*
- *Pas de TVA*

La société BioWanze loue une salle, à 200€ la journée, afin de donner un séminaire sur la prévention au travail.

- *Location de courte durée et dans le cadre d'une activité économique*
- *Application de la TVA : Dans ce cas, le loyer demandé par le propriétaire sera TVA comprise. Le locataire pourra déduire cette TVA dans sa déclaration et le propriétaire devra cette TVA à l'Etat. Notons que si le loyer était de 200€ sans l'application du régime d'option, le loyer passerait certainement à 242,00 € ($200 \times 1,21$) afin que le propriétaire fasse toujours le même gain.*

Contrats successifs

Lorsqu'il y a plusieurs contrats successifs, on tient compte de la durée totale des contrats. Si cette durée est inférieure à 6 mois, on applique les règles du contrat de courte durée. Si la durée totale est supérieure à 6 mois, on a la possibilité d'appliquer le régime d'option, si les conditions sont remplies.

Dans tous les cas, lorsqu'on calcule la durée du contrat, on ne tient pas compte des contrats antérieurs au 1^{er} janvier 2019.

Exemple :

3 contrats successifs de location d'un magasin éphémère sont conclus. Le premier contrat débute en janvier 2019 et a une durée de 2 mois. Ensuite, le deuxième contrat, venant juste après et ayant une durée de 3 mois, est toujours considéré comme une location de courte durée et est obligatoirement taxé. Le troisième contrat, s'il dure plus d'1 mois, ne sera plus considéré comme une location de courte durée vu que la durée totale des contrats dépasse 6 mois. Cette location ne sera donc plus obligatoirement taxée mais pourra l'être en appliquant l'option, si les conditions d'application sont réunies. Les deux premiers contrats, étant qualifiés de contrat de location de courte durée, le resteront.

Informations supplémentaires

La cession de bail

Définition

La cession de bail est un contrat par lequel un locataire (le cédant) cède à un tiers (le cessionnaire) tout ou partie de ses droits au titre du contrat de bail qu'il a signé avec le bailleur. A cette occasion, le cessionnaire devient le nouveau locataire. Il n'y a donc pas de rupture du bail, le cessionnaire termine le bail selon la durée et dans les conditions initialement convenues dans le contrat de bail.

Explication

Lors de la lecture du nouvel article de 44, §2, 2° du code TVA, il faut être attentif pour remarquer que la cession de bail disparaît des opérations exemptées.

C'est également un changement qui apparaît suite à l'élaboration de cette nouvelle loi.

Il n'y a pas d'option possible dans ce cas. Il s'agit maintenant d'une opération soumise au régime de la TVA, pour autant que la cession ait lieu à titre onéreux, c'est-à-dire avec un avantage financier.

Question en suspens

Plusieurs questions restent en suspens suite à cette nouvelle loi.

Auparavant, un nouveau bâtiment était revendu avec TVA si cette vente avait lieu avant le 31 décembre de la deuxième année suivant la première occupation.

Avec l'application de cette nouvelle loi et le délai de révision qui passe de 15ans à 25 ans pour les immeubles, que se passerait-il en cas de vente après le 31 décembre de la deuxième année suivant la première occupation ?

Elle devrait avoir lieu sans TVA. Une révision serait opérée dans le chef du vendeur et l'acheteur pourrait louer le bien avec application de la TVA alors qu'il ne peut rien déduire.

Il pourrait y avoir la mise en place d'un dispositif similaire à l'article 11 du Code. Cet article concerne la cession d'une universalité de biens où le cessionnaire est censé continuer la personne du cédant, c'est-à-dire que celui qui achète prend le rôle de celui qui cède dans son entièreté.

Si un tel dispositif était inclus dans les textes, la vente se ferait sans application de la TVA et l'acheteur devrait opérer les révisions qui s'imposent.

L'Arrêté Royal n°20 en matière de taux de TVA est modifié car, dorénavant, certains locataires pourront bénéficier d'un taux de TVA de 6% ou de 12% au lieu de 21%. Les locations concernées sont les hébergements pour personnes handicapées, les maisons de repos, etc.

Les établissements scolaires devaient aussi être visés par cette réduction de taux. Le conseil d'Etat a remis un avis négatif en la matière mais le Gouvernement n'a pas suivi.

Concernant la refacturation du précompte immobilier, la question s'est posée de savoir s'il s'agit d'un débours ou d'un élément faisant partie de la base d'imposition qu'il faut soumettre à la TVA. A priori, ce précompte immobilier serait plutôt considéré comme un débours à comptabilisé dans un compte 41 car le précompte immobilier est une taxe.

Les contrats

Il est important de savoir que la date de signature du contrat de location n'influence pas la déductibilité de la TVA ou sa date d'exigibilité. En effet, un contrat de location peut être conclu avant l'achèvement des travaux. Ce contrat peut même être conclu avant le 1^{er} octobre 2018.

Déductibilité de la TVA

La déduction de la TVA se rapportant à un bâtiment construit après le 1^{er} octobre 2018 pourra avoir lieu plusieurs années après la construction du bâtiment.

Donc, en 2050, le loyer d'un immeuble dont l'exigibilité a eu lieu après le 1^{er} octobre 2018, sera moins élevé que pour un immeuble dont l'exigibilité de la TVA a eu lieu avant le 1^{er} octobre car, pour celui-ci, la TVA n'a pas pu être déduite.

Révision

Il peut y avoir plusieurs délais de révision pour un seul bâtiment, car les parties louées avec application de l'option seront soumises à un délai de révision de 25 ans alors que les parties qui ne bénéficient pas de l'option, auront un délai de révision de 15ans.

La gestion du droit à déduction est difficile pour le propriétaire à cause des différents délais possibles.

De plus, ce délai de 25 ans est une bombe à retardement car il est en contradiction avec la directive européenne qui indique un temps de révision de maximum 20 ans. Une révision de 1/25^{ème} est préférable à une révision de 1/20^{ème} mais, dans 20 ans, certains assujettis pourraient ne plus vouloir louer avec TVA et pourraient refuser de faire la révision.

Scission du marché locatif

Avec cette nouvelle loi, le marché locatif risque de se scinder en fonction du droit à déduction du locataire.

En effet, avec l'application de cette nouvelle option, ceux qui ont le droit de déduire la TVA loueront des bâtiments construits après le 1^{er} octobre 2018, alors que ceux qui ne peuvent pas le déduire devront louer des bâtiments construits avant, ou supporter la TVA en tant que charge.

C'est, par exemple, le cas pour le monde associatif car il n'y a pas de droit à déduction.

Applications

Un locataire exerce une profession libérale et voudrait louer un bâtiment pour exercer sa fonction. Il désire appliquer le régime optionnel de taxation. Vu qu'il est un assujetti exempté, il a le droit de bénéficier de l'option. Mais, cela ne sera pas intéressant pour lui car il ne pourra pas déduire la TVA qui grève ses loyers.

Un coiffeur souhaite louer un bâtiment et utiliser une partie pour son activité professionnelle et l'autre comme logement. Dans ce cas, l'option de la taxation sera possible seulement si les deux parties sont chacune considérées comme autonomes.

Un assujetti souhaite louer en 2019 une salle de réunion pour quelques jours. Le régime de la location de courte durée sera donc applicable et cette location sera obligatoirement soumise à la TVA.

Si cet assujetti avait loué la salle de réunion en fin d'année 2018, la location aurait été exemptée de la TVA selon l'article 44, §3, 2° du code TVA.

Un locataire non assujetti souhaite louer un emplacement pour véhicule. Cette location est obligatoirement taxable suivant l'article 44, §3, 2° du code TVA. Les nouvelles règles ne concernent pas la location à des particuliers.

Un professionnel souhaite louer un entrepôt pour y abriter ses machines pendant une période inférieure à 6 mois. La location de courte durée à la priorité par rapport à la location d'entrepôt. Cette location sera donc obligatoirement taxable.

Conclusion

Le nouvel article 44 du code TVA concernant la location immobilière est à l'origine de différents changements.

Parmi ceux-ci, on retrouve :

- l'option d'application de la TVA sur les locations à des assujettis pour leur activité professionnelle, pour autant que la TVA sur le bâtiment soit exigible après le 1^{er} octobre 2018 et que l'option soit acceptée par les deux parties.
- l'application optionnelle de la TVA sur la location d'entrepôt. En la matière, les règles de location ont été assouplies et la surface minimale d'utilisation n'est plus de 90% mais de 50%. De plus, la condition d'exigibilité de la taxe à partir du 1^{er} octobre 2018 n'est pas d'application pour ce type de location.
- la location de courte durée, jusqu'ici non existante, oblige maintenant l'application de la TVA. Il ne s'agit donc plus d'une option. Pour être de courte durée, le contrat ne doit pas être supérieur à 6 mois.

L'un des objectifs de cette modification était la simplification administrative. Après avoir étudié ce sujet, je ne trouve pas que cet objectif soit réellement atteint.

De nombreuses conditions supplémentaires et de nouveaux cas d'applications ne permettent pas, d'après moi, de simplifier les choses.

Cette option reste, à mes yeux, un avantage certain pour de nombreux assujettis qui pourront maintenant bénéficier d'une déduction de TVA alors qu'ils n'en avaient pas la possibilité avant. Pour bon nombre d'entre eux, cette TVA n'est donc plus une charge supplémentaire.

Il est certain qu'il y aurait des suggestions à faire concernant ces modifications mais, ce régime étant tout à fait nouveau, il est difficile de prévoir quels seront les problèmes rencontrés.

Conclusion de mon expérience

Le stage

Ce stage de 15 semaines dans la même entreprise m'a vraiment permis d'appréhender mon futur métier par la mise en pratique de mes acquis scolaires d'une part, et d'autre part, par la pratique et les nouvelles connaissances que mon maître de stage et mes collègues ont su m'enseigner.

Je me suis vraiment sentie intégrée dans cette équipe, de part leur accueil, leurs conseils, le partage de leurs connaissances, et bien d'autres choses. Je tiens vraiment à les remercier très sincèrement pour tout cela.

Grâce à ce stage, je me sens prête à entrer dans le monde du travail, plus confiante et plus sereine dans mon choix de carrière.

Le travail de fin d'études

Concernant mon travail de fin d'études, il est composé de trois parties :

- La présentation de l'entreprise dans laquelle j'ai fait mon stage. Elle est accompagnée d'une analyse financière et d'une description brève des prestations que j'ai réalisées durant ce stage.
- Le développement du sujet : « Nouveauté 2019 : La location immobilière avec TVA ». Différents changements ont été réalisés dans l'article 44 du code TVA, le principal étant la possibilité d'exercer une option à certaines conditions. Divers aspects sont exposés dans ce rapport, tels que l'explication des conditions, la comptabilisation, la déclaration à la TVA, les questions qui restent en suspens, ...
- Cette conclusion

J'ai choisi de présenter une nouveauté 2019 dans mon travail de fin d'études car j'avais envie d'innover, de ne pas parler d'un sujet sur lequel plusieurs personnes avaient déjà travaillé. La matière choisie devait aussi être pertinente et faisable. J'ai donc recherché sur internet les différentes nouveautés de cette année. Parmi les possibilités, c'est le sujet de la location immobilière qui a le plus retenu mon attention.

Lors de la rédaction de mon travail de fin d'études, j'ai rencontré certaines difficultés. Etant donné qu'il s'agit d'une nouveauté, les informations sur cette thématique ne sont pas toujours claires et il existe peu de cas pratiques en la matière. J'ai donc eu besoin de beaucoup de temps pour comprendre correctement toutes les subtilités de mon sujet.

Bibliographie

Présentation du lieu de stage

- <http://dortu.be/#services>
- <https://cri.nbb.be/bc9/web/catalog;jsessionid=E48D4773BBC0E6319C9E6BFB6579499F?execution=e1s2#>
- http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_tsv/tsv_rech.pl?language=fr&btw=0424892959&liste=Liste
- <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoekwoordenform.html?&lang=FR&ondernemingsnummer=0424892959&actionEntnr=Zoek+onderneming&natuurlijkPersoon=true&natuurlijkPersoon=on&rechtsPersoon=true&rechtsPersoon=on&searchWord=&oudeBenaming>
- <https://questionfiscale.be/lexique/article-15-code-societes/>
- <https://questionfiscale.be/lexique/article-15-code-societes/>
- Rapport d'un ancien stagiaire, Maxime VICQUERAY
- TFE de mon collègue Cédric THISSEN
- Cours de Gestion financière de Monsieur Luc Mawet, 2^{ème} année de Bac en comptabilité à l'HELMo Campus Guillemins
- Mon rapport de stage

Sujet

- <https://www.pim.be/location-et-tva-a-partir-du-01-01-2019/>
- <https://www.grantthornton.be/fr/insights/articles/reforme-tva-en-matiere-de-location-immobiliere-a-partir-du-1er-janvier-2019/>
- <https://www.comptacours.be/2450/articles/location-immobiliere-nouveaute-importante-en-tva-2019/>
- <https://gillescarnoy.be/2018/10/29/nouveau-regime-de-tva-location-immobiliere/>
- <https://taxworld.wolterskluwer.be/fr/nouvelles/l-edito/tva-optionnelle-de-la-location-immobiliere/>
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Directive_de_l%27Union_europ%C3%A9enne
- <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-belge/legislation/lois-particulieres---le-droit-fiscal/article-44-du-code-de-la-taxe-sur-la-valeur-ajoutee>
- <https://www.bfs.be/renovations-quand-limmeuble-re-devient-il-neuf-pour-lapplication-de-la-tva/>
- <http://www.ipcf.be/Index.asp?Idx=1500>
- <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-belge/legislation/lois-particulieres---le-droit-fiscal/article-44-du-code-de-la-taxe-sur-la-valeur-ajoutee>
- <https://www.bfs.be/renovations-quand-limmeuble-re-devient-il-neuf-pour-lapplication-de-la-tva/>
- <http://www.ucm-bw.be/news/conseil/exigibilite-tva/>
- http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2018101405&table_name=loi

- <https://www.lexalert.be/fr/article/circulaire-spf-finances-faq-art-44-3-2-code-de-la-tva-de-location-de-biens-immeubles>
- <https://www.lebonbail.be/glossaire/cession-de-bail>
- <https://www.combustible.ca/2017/10/b2b-b2c-b2g-differentes-strategies-marketing/>
- http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=170
- <https://vatdesk.be/fr/trucs-et-astuces/cocontractant-travaux-immobilier-tva/>
- Présentation PPT séminaire du 27 novembre 2018 –BDO Accountemps : Location immobilière avec TVA – Isabelle Granata
- PDF Formation du 04 décembre 2018 - East accountancy : Immobilier et TVA - François Mennig
- PDF Séminaire de février 2019 - Sécurex : Actualité TVA 2019 – Tony Lamparelli
- CEULEMANS, Michel. *Immobilier & T.V.A.* 3^{ème} édition : France, Edipro, 2018, 313pages
- Cours de TVA de Madame Paola Calderan, 2^{ème} année de Bac en comptabilité option fiscalité à l'HELMo Campus Guillemins

Annexes

- Annexe 1 Acte de 2005 de la fiduciaire
- Annexe 2 Acte de 2014 de la fiduciaire
- Annexe 3 Accord pour les photos
- Annexe 4 Comptes de 2017 de la fiduciaire
- Annexe 5 Déclaration TVA vierge
- Annexe 6 Evaluation du stage de pratique professionnelle

**Volet B**

Copie qui sera publiée aux annexes du **Moniteur belge**
après dépôt de l'acte au greffe

au
Moniteur
belge



05154007

Déposé au Greffe du
TRIBUNAL DE COMMERCE DE VERVIERS

18 -10- 2005

Greffier

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 28/10/2005 - Annexes du Moniteur belge

Dénomination

* (en entier) : **FIDUCIAIRE C. DORTU**

Forme juridique : Société de personnes à responsabilité limitée

Siege : Rue Mermer, 29 à 4840 Welkenraedt

N° d'entreprise : 0424892959

Objet de l'acte : Augmentation de capital, modification de dénomination, modification d'objet social et modifications statutaires

Il résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à Welkenraedt, en date du 30 septembre 2005, portant la relation suivante: "Enregistré treize rôles un renvoi à Verviers II, le 3 octobre 2005 Vol. 841 Fol 74 Case 6. Reçu : vingt-cinq euros (25 E) L'inspecteur Ppal. (s) A. JORIS" que l'assemblée générale extraordinaire de la société de personnes à responsabilité limitée "FIDUCIAIRE C DORTU" ayant son siège social à 4840 Welkenraedt, rue Mermer, 29, a notamment pris les résolutions suivantes, toutes à l'unanimité.

a) L'assemblée a décidé de proroger la société pour une durée illimitée et de modifier corrélativement l'article quatre des statuts.

b) L'assemblée a décidé de transformer les parts sociales existantes d'une valeur nominale de cinq mille francs (5.000 francs) chacune en parts sociales sans désignation de valeur nominale.
L'assemblée a décidé la modification corrélatrice de l'article cinq de statuts.

c) L'assemblée a décidé de modifier la date de l'assemblée générale ordinaire au deuxième samedi du mois de juin à quatorze heures au lieu du premier mercredi du mois d'avril à vingt heures, et modification corrélatrice du deuxième alinéa de l'article treize des statuts.

d) Vu la disparition du franc belge, remplacé par l'euro, l'assemblée a décidé de modifier l'expression du capital social anciennement libellé en francs belges.

Le capital social de SEPT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (750.000 francs) exprimé en euros s'élève à DIX-HUIT MILLE CINQ CENT NONANTE-DEUX EUROS UN CENT (18.592,01 EUR).

e) L'assemblée a décidé d'augmenter le capital social à concurrence de MILLE QUATRE CENT SEPT EUROS NONANTE-NEUF CENTS (1.407,99 EUR) sans apports nouveaux et sans création de parts nouvelles par incorporation au capital d'une somme de MILLE QUATRE CENT SEPT EUROS NONANTE-NEUF CENTS (1.407,99 EUR) à prélever sur les réserves disponibles de la société.

En conséquence de l'augmentation de capital réalisée ainsi qu'il résulte de ce qui précède, l'assemblée a décidé de modifier l'article *cinq des statuts comme suit :

"ARTICLE CINQ.

Le capital social est fixé à VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR), représenté par CENT CINQUANTE (150) parts sociales sans mention de valeur nominale, représentant chacune un/cent cinquantième de l'avoir social."

f) L'assemblée générale a décidé de modifier la dénomination actuelle de la société de personnes à responsabilité limitée « actuellement dénommée « FIDUCIAIRE C. DORTU », dorénavant société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée dénommée « FIDUCIARE DORTU & ERNST »

En conséquence de la modification de dénomination ainsi qu'il résulte de ce qui précède, l'assemblée décide de modifier l'alinéa premier de l'article premier des statuts comme suit :

« ARTICLE PREMIER.-

La société revêt la forme d'une société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée Elle est dénommée « FIDUCIAIRE DORTU & ERNST. »

g) L'assemblée a décidé de dispenser Monsieur le Président de donner lecture du rapport de la gérance sur la proposition d'extension de l'objet social. A ce rapport daté du dix-huit septembre deux mille cinq, a été jointe une situation arrêtée au trente juin deux mille cinq, soit à une date ne remontant pas à plus de trois mois

Ceci exposé, l'assemblée a décidé de modifier l'objet social et de remplacer le texte de l'article trois des statuts par le texte suivant :

« La société a pour objet l'activité civile d'expert-comptable telle que définie par la loi du vingt-deux avril mil neuf cent nonante-neuf relative aux professions comptables et fiscales, ainsi que l'exercice de toutes les activités compatibles avec celles-ci.

Relèvent notamment de la fonction d'expert-comptable :

1° la vérification et le redressement de tous documents comptables;

Mentionner sur la dernière page du Volet B

Au recto Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso Nom et signature

2° l'expertise, tant privée que judiciaire, dans le domaine de l'organisation comptable des entreprises ainsi que l'analyse par les procédés de la technique comptable de la situation et du fonctionnement des entreprises au point de vue de leur crédit, de leur rendement et de leurs risques;

3° l'organisation des services comptables et administratifs des entreprises et les activités de conseil en matière d'organisation comptable et administrative des entreprises;

4° les activités d'organisation et de tenue de la comptabilité de tiers;

5° l'octroi d'avis se rapportant à toutes matières fiscales, l'assistance des contribuables dans l'accomplissement de leurs obligations fiscales, la représentation des contribuables, à l'exclusion de la représentation des entreprises auprès desquelles il accomplit des missions visées au n° 6 ou auprès desquelles il accomplit des missions visées à l'article 166 du Code des sociétés;

6° les missions autres que celles visées aux numéros 1° à 5° et dont l'accomplissement lui est réservé par la loi ou en vertu de la loi.

La société peut réaliser toutes les missions qui peuvent être confiées en vertu du Code des sociétés et des lois particulières à l'expert-comptable inscrit sur la sous-liste des experts-comptables externes.

Elle peut réaliser toutes les opérations liées directement ou indirectement à son objet, pour autant que celles-ci ne soient pas interdites par la loi du 22 avril 1999 et ses arrêtés d'exécution, et pour autant qu'elles soient compatibles avec la déontologie à laquelle la profession d'expert-comptable ou de conseil fiscal est soumise.

Elle peut réaliser son objet tant en Belgique qu'à l'étranger sous contrainte des dispositions internationales en la matière.

Elle peut exercer toute activité se rapportant directement ou indirectement à son objet, pour autant que celle-ci soit compatible avec la qualité d'expert-comptable.

Elle ne peut détenir de participations, directement ou indirectement, par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière, dans des sociétés autres que des sociétés à caractère exclusivement professionnel.

Préalablement à la réalisation de son objet la société est tenue de demander la qualité d'expert-comptable à l'Institut des Experts-comptables et cette qualité devra lui être octroyée par l'Institut »

h) L'assemblée a décidé suite à la modification de l'objet social, de modifier la forme commerciale actuelle de la société en société civile, l'assemblée a décidé de modifier la dénomination de la société en précisant que la présente société est une « société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée ».

L'assemblée a décidé corrélativement de modifier l'article un des statuts en ajoutant les mots « société civile ayant emprunté la forme d'une » avant les mots « société privée à responsabilité limitée ».

i) L'assemblée a décidé de modifier l'article cinq des statuts en y ajoutant le texte suivant :

« La majorité des parts doit être détenue par des experts-comptables, membres de l'Institut des Experts-comptables.

Une minorité des parts sociales peut être détenue par des personnes qui ont, à l'étranger, une qualité reconnue équivalente à celle d'expert-comptable »

j) L'assemblée a décidé de modifier les articles huit et neuf des statuts en remplaçant le texte actuel par le texte suivant :

« La cession et le transfert des parts sociales ne peuvent se faire entre associés qu'en respectant les conditions de qualité et de titres prévus dans la loi du vingt-deux avril mil neuf cent nonante-neuf et ses arrêtés d'exécution et moyennant information du Conseil de l'Institut des Experts-comptables.

Aucun associé ne pourra céder ses droits entre vifs, à titre onéreux ou non, à une personne non associée qu'avec l'approbation préalable de l'Institut des Experts-comptables et après que la cession aura été approuvée par la moitié au moins des associés possédant les trois quarts au moins du capital, déductions faites des droits dont la cession est proposée

Les héritiers ou légataires de parts qui ne peuvent devenir associés ont droit à la valeur des parts transmises.

S'ils désirent être titulaires des droits sociaux, ils doivent, tel un tiers, se soumettre aux conditions d'agrément prévues par les statuts, la loi du vingt-deux avril mil neuf cent nonante-neuf et ses arrêtés d'exécution.

Les héritiers ou légataires de parts ou les créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni provoquer l'inventaire de ses biens et valeurs ni s'immiscer en aucune manière dans la gestion. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, suivre la procédure établie par les présents statuts. »

k) L'assemblée a décidé de modifier l'article douze des statuts en remplaçant le texte actuel par le texte suivant :

« La société est administrée par un ou plusieurs gérants nommés par l'assemblée générale parmi les associés ou en dehors d'eux.

La majorité des gérants, associés ou non, doit avoir la qualité d'expert-comptable et de conseil fiscal et doit être membre de l'Institut des Experts-comptables. Une minorité de gérants, associés ou non, peuvent être des personnes ayant à l'étranger une qualité reconnue équivalente à celle d'expert-comptable en Belgique

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix. Les nominations sont en tout temps révocables par l'assemblée générale. Les gérants sont rééligibles.

Le mandat du/des gérant(s) sortant(s) cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé aux réélections.

Volet B - Suite

Le(s) gérant(s) a (ont) les pouvoirs les plus étendus pour poser ou autoriser tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, sous contrainte des dispositions particulières découlant de la jouissance des qualités et du port du titre d'expert-comptable, telles que prévues par la loi du vingt-deux avril mil neuf cent nonante-neuf et de ses arrêtés d'exécution, à l'exception des actes qui sont expressément réservés par la loi à l'assemblée générale.

Le(s) gérant(s) qui n'a (ont) pas la qualité d'expert-comptable ne peu(ven)t se livrer à quelque acte ou prise de décision provoquant directement ou indirectement une ingérence dans l'exercice de 1 profession d'expert-comptable et des missions réservées à l'expert-comptable externe.

Le(s) gérant(s) peu(ven)t nommer des fondés de procuration, associés ou non, agissant seuls ou conjointement, dans les limites de leur compétence professionnelle et sous réserve des limites légales relatives au port du titre et à l'exercice la profession d'expert-comptable.

Les personnes auxquelles une délégation a été confiée et qui ne sont pas personnellement membres de l'Institut des Experts-comptables ne peuvent se livrer à quelque acte ou prise de décision provoquant directement ou indirectement une ingérence dans l'exercice de la fonction d'expert-comptable ou le port des titres d'expert-comptable.

Le cas échéant, le conseil de gestion fixe les rémunérations et pouvoirs spéciaux attachés à ces fonctions à charge de frais généraux.»

l) L'assemblée a décidé de modifier l'article seize des statuts en remplaçant le texte actuel par le texte suivant :

« La société est dissoute dans les cas prévus par la loi.

Sauf dissolution judiciaire ou dissolution de plein droit, la dissolution de la société ne peut résulter que d'une décision prise par l'assemblée générale, aux conditions requises pour une modification des statuts.

En cas de dissolution de la société, le(s) gérant(s) agira (agiront) comme liquidateur(s), à moins que l'assemblée générale ne désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Le(s) gérant(s) ou le(s) liquidateur(s) dispose(nt) à cette fin des pouvoirs les plus étendus qui leur sont reconnus par les articles 186 et suivants du Code des sociétés.

Pour la liquidation des affaires courantes qui impliquent une intervention dans l'exercice de la profession d'expert-comptable, ou qui ont trait au port du titre d'expert-comptable, le(s) liquidateur(s) qui n'a (n'ont) pas cette qualité fera (feront) appel à une personne qui jouit de la qualité requise.

Pour la liquidation des affaires courantes qui ont trait au port du titre de conseil fiscal, le(s) liquidateur(s) qui n'a (n'ont) pas cette qualité fera (feront) appel à une personne qui jouit de la qualité requise.

L'assemblée générale détermine les émoluments éventuels du (des) liquidateur(s)

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net servira d'abord à rembourser le montant du capital libéré.

Si les parts ne sont pas toutes libérées dans une égale proportion, les liquidateurs, avant de procéder aux répartitions, tiennent compte de cette diversité de situation et rétablissent l'équilibre en mettant toutes les parts sur un pied d'égalité absolu, soit par des appels de fonds complémentaires à charge des titres insuffisamment libérés, soit par des remboursements préalables en espèces, au profit des parts libérées dans une proportion supérieure.

Le solde est réparti également entre toutes les parts sociales.

m) L'assemblée a décidé de refondre les statuts de la société pour les mettre en conformité avec le Code des Sociétés.

n) L'assemblée a décidé de donner tous pouvoirs à la gérance pour l'exécution des résolutions qui précèdent.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME DELIVRE le 13 octobre 2005.

Jean-Luc ANGENOT, Notaire à Welkenraedt.

Déposé en même temps: une expédition de l'acte.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature

Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe



13160976

Déposé au Greffe du
TRIBUNAL DE COMMERCE DE VERVIERS

14 -10- 2013

Le Greffier

N° d'entreprise : 0424892959
Dénomination
(en entier) : **Fiduciaire Dortu & Ernst**

Forme juridique : SC-SPRL
Siège : Rue Mermer, 29 4840 Welkenraedt

Objet de l'acte : **Nomination gérant - Changement siège social**

Réunis en assemblée générale ordinaire en date du 05 octobre 2013, les associés ont pris à l'unanimité les décisions suivantes :

- a) Transfert du siège social à l'adresse 4840 Welkenraedt, rue de la Résistance, 5 à dater du 01 octobre 2013
- b) Nomination à la fonction de gérant de Monsieur Thierry Ernst, domicilié à Welkenraedt, rue de la Résistance, n°5. Son mandat prendra cours le 01 janvier 2014 pour une durée illimitée. Le mandat pourra être rémunéré.

Le gérant assurera la publication de la présente aux Annexes du Moniteur Belge.

Certifié conforme

Clément DORTU
Gérant

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 23/10/2013 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B :
Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature

Mail envoyé :

Bonjour,

Je m'appelle Fanny Toussaint et je suis stagiaire à la Fiduciaire D&E.

Dans le cadre de mon rapport de stage, je dois faire un organigramme de la société. J'ai pensé à utiliser les photos du site internet afin d'agrémenter mon rapport.

Êtes-vous d'accord que j'utilise cette photo de vous dans mon rapport ?

Manon, vu que tu n'es pas encore sur le site, une photo de ton Facebook conviendra-t-elle ?

D'avance merci de l'attention que vous porterez mon mail,

Meilleures salutations,

Fanny TOUSSAINT

Réponses

RE: Accord pour l'utilisation d'une photo

Fiduciaire D&E Anne Bonfond <anne.bonfond@dortu-ernst.be>

Envoyé : lun. 18-02-19 08:19

À : 'Fiduciaire D&E Fanny Toussaint'

Bonjour Fanny,

Je suis d'accord pour que tu utilise la photo du site pour ton rapport de stage.

Excellente journée



RE: Accord pour l'utilisation d'une photo

Fiduciaire D&E Thierry Ernst <thierry.ernst@dortu-ernst.be>

Envoyé : ven. 15-02-19 13:39

À : 'Fiduciaire D&E Fanny Toussaint'

C'est ok pour moi



Dortu & Ernst
Fiduciaire

www.dortu-ernst.be
rue de la Résistance 5 T 087 88 11 89
4840 Welkenraedt F 087 88 34 00

Thierry ERNST
Expert-comptable IEC
thierry.ernst@dortu-ernst.be

RE: Accord pour l'utilisation d'une photo

Fiduciaire D&E Christine Goin <christine.voll@dortu-ernst.be>

Envoyé : ven. 15-02-19 13:32

À : 'Fiduciaire D&E Fanny Toussaint'

Ok sans problème.



Dortu & Ernst
Fiduciaire

www.dortu-ernst.be
rue de la Résistance 5 T 087 88 11 89
4840 Welkenraedt F 087 88 34 00

Christine VÖLL
Comptable
christine.voll@dortu-ernst.be

RE: Accord pour l'utilisation d'une photo

Fiduciaire D&E Cédric Thissen <cedric.thissen@dortu-ernst.be>

Envoyé : ven. 15-02-19 13:18

À : 'Fiduciaire D&E Fanny Toussaint'

Ok ☺



Dortu & Ernst
Fiduciaire

www.dortu-ernst.be
rue de la Résistance 5 T 087 88 11 89
4840 Welkenraedt F 087 88 34 00

Cédric THISSEN
Comptable - Fiscaliste
Agréé IFCF n°30367868
cedric.thissen@dortu-ernst.be

RE: Accord pour l'utilisation d'une photo

Fiduciaire D&E Manon Ballmann <manon.ballmann@dortu-ernst.be>

Envoyé : lun. 25-02-19 08:27

À : 'Fiduciaire D&E Fanny Toussaint'

C'est ok pour moi



Dortu & Ernst
Fiduciaire

www.dortu-ernst.be
rue de la Résistance 5 T 087 88 11 89
4840 Welkenraedt F 087 88 34 00

Manon BALLMANN
manon.ballmann@dortu-ernst.be

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS
--

DONNÉES D'IDENTIFICATIONDénomination: **FIDUCIAIRE DORTU & ERNST**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Rue de la Résistance

N°: 5

Boîte:

Code postal: 4840

Commune: Welkenraedt

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: Liège, division Verviers

Adresse Internet: www.dortu-ernst.be

Numéro d'entreprise

BE 0424.892.959

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

18-10-2005

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

09-06-2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2017

au

31-12-2017

Exercice précédent du

01-01-2016

au

31-12-2016

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

M 6.1.1, M 6.2, M 6.4, M 6.6, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 11

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET
COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE
MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

ERNST Thierry Henri

Expert-comptable
Rue de la Résistance 7
4840 Welkenraedt
BELGIQUE

Début de mandat: 01-01-2014

Gérant

DORTU Clément

Expert-comptable
Rue Mermer 27
4840 Welkenraedt
BELGIQUE

Fin de mandat: 30-05-2017

Gérant

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	398.485	416.447
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	398.285	416.247
Terrains et constructions		22	383.567	392.596
Installations, machines et outillage		23		930
Mobilier et matériel roulant		24	14.718	22.721
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	200	200
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	201.816	222.433
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	182.771	206.047
Créances commerciales		40	175.432	198.879
Autres créances		41	7.340	7.169
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	16.295	13.491
Comptes de régularisation		490/1	2.750	2.894
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	600.301	638.880

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	89.895	99.235
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-340	9.209
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	90.235	90.026
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		9.000
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		9.000
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	89.895	90.235
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	581.815
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	13.856	
Cessions et désaffectations	8179	1.859	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	593.812	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	165.569
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	31.818	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	1.859	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	195.527	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	398.285	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	200
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	200	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	200	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	383.567
9171	357.500
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS

Exercice

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Codes des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

Ces dérogations se justifient comme suit :

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

Les règles d'évaluation [xxx] [n'ont pas] été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne :

et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de EUR

Le compte de résultats [x] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants] :

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [xxx] [n'ont pas] été portés à l'actif; dans l'affirmative; cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

Immobilisations incorporelles :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles [xxx] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Taux en %	
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles				
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.00 - 20.00	3.00 - 20.00
4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 20.00
5. Matériel roulant *	L	NR	25.00 - 25.00	25.00 - 25.00
6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	10.00 - 33.33	10.00 - 33.33
7. Autres immobilisations corp. *				

* Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :

- montant pour l'exercice :

EUR

- montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 :

EUR

Immobilisations financières :

Des participations [xxx] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes :

Le passif [xxxxxxxxxxxxxxx] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, §1 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à :

EUR

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

200

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent**

Codes	1. Temps plein <i>(exercice)</i>	2. Temps partiel <i>(exercice)</i>	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice)</i>	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice précédent)</i>	
Nombre moyen de travailleurs	100	2,4	0,2	2,5 ETP	3 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	3.890	133	4.023 T	4.020 T
Frais de personnel	102	100.457	2.121	102.578 T	105.277 T

A la date de clôture de l'exercice**Nombre de travailleurs****Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	2	1	2,8
110	2	1	2,8
111			
112			
113			
120	1		1
1200			
1201			
1202	1		1
1203			
121	1	1	1,8
1210			
1211		1	0,8
1212	1		1
1213			
130			
134	2	1	2,8
132			
133			

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Entrées			
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice			
205		1	0,8
Sorties			
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice			
305	1		1

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	1	5811	1
Nombre d'heures de formation suivies	5802	64	5812	16
Coût net pour l'entreprise	5803	3.665	5813	1.793
dont coût brut directement lié aux formations	58031	3.665	58131	1.793
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

IV	TAXES DUES	A. TVA relative aux opérations déclarées en :				
		- grilles 01, 02 et 03	<input type="text"/>	<input type="text"/>	54	
		- grilles 86 et 88	<input type="text"/>	<input type="text"/>	55	
		- grille 87, à l'exception des importations avec report de perception	<input type="text"/>	<input type="text"/>	56	
		B. TVA relative aux importations avec report de perception	<input type="text"/>	<input type="text"/>	57	
		C. Diverses régularisations TVA en faveur de l'Etat	<input type="text"/>	<input type="text"/>	61	
		D. TVA à reverser mentionnée sur les notes de crédit reçues	<input type="text"/>	<input type="text"/>	63	
		A ne pas compléter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	65	
		Total des grilles 54, 55, 56, 57, 61 et 63	<input type="text"/>	<input type="text"/>	XX	
		V	TAXES DÉDUCTIBLES	A. TVA déductible		<input type="text"/>
B. Diverses régularisations TVA en faveur du déclarant	<input type="text"/>			<input type="text"/>	62	
C. TVA à récupérer mentionnée sur les notes de crédit délivrées	<input type="text"/>			<input type="text"/>	64	
A ne pas compléter	<input type="text"/>			<input type="text"/>	66	
Total des grilles 59, 62 et 64	<input type="text"/>			<input type="text"/>	YY	
VI	SOLDE	Une seule des deux grilles peut être remplie :				Plier ici s.v.p.
		Taxe due à l'Etat: grille XX - grille YY	<input type="text"/>	<input type="text"/>	71	
		Sommes dues par l'Etat: grille YY - grille XX	<input type="text"/>	<input type="text"/>	72	
VII	ACOMPTE	Concerne la déclaration mensuelle de décembre TVA réelles dues pour la période du 1 ^{er} au 20 décembre		<input type="text"/>	<input type="text"/>	91
		Concerne la déclaration trimestrielle du 4^{ème} trimestre TVA réelles dues pour la période du 1 ^{er} octobre au 20 décembre		<input type="text"/>	<input type="text"/>	
VIII	LISTING CLIENTS et/ou MEANT	Concerne uniquement la dernière déclaration de l'année civile ou celle relative à la cessation d'activité				
		Pas de clients à reprendre sur le listing des clients (Case à cocher par une croix)		<input type="checkbox"/>		
IX	DATE ET SIGNATURE(S)	Déclaration certifiée sincère et complète		Date:	<input type="text"/>	
		Nom, qualité et numéro de téléphone du (des) signataire(s):		Signature(s):	<input type="text"/>	
		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2	R/N	Cadre réservé à l'administration				
		1	A B	J M A	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		2	C D	Cde	PÉRIODE	

HELMo SAINTE-MARIE

rue de Harlez, 35 - 4000 LIEGE
 Tél. : 04/229.86.52 - Fax : 04/229.86.65
 p.delahaye@helmo.be - ml.brenkers@helmo.be

**EVALUATION DE L'ETUDIANT PAR
 LE MAITRE DE STAGE – 11 SEMAINES**

2018-2019

Etudiant : TOUSSAINT Fanny
 Promoteur : Monsieur Daniel Deschamps
 Entreprise : Fiduciaire Doritz & Ernst
 Maître de stage : Monsieur Thierry Ernst

Classe : 3c

Signature :

I. FICHE D'EVALUATION

Compléter la fiche en tenant compte de l'échelle suivante (*)

CRITERES	EVALUATION
1. Aptitude aux échanges verbaux et écrits	15
2. Capacité de mettre en pratique les connaissances théoriques	14
3. Capacité d'agir avec un minimum d'encadrement	15
4. Capacité de réaliser une tâche dans les temps impartis	16
5. Qualité du travail	15
6. Intérêt pour le travail et constance dans l'effort	14
7. Adaptation aux idées nouvelles	16
8. Esprit d'initiative	15
9. Attitude face au travail en collaboration	16
10. Ponctualité et régularité	18

TOTAL SUR 200

154

TOTAL SUR 60

46,20

(*) Excellent: 18 - TB: 16 - B: 14 - Satisfaisant: 10 - Insuffisant: moins de 10

II. COMMENTAIRES

1. Comment évaluez-vous l'étudiant :

- au point de vue de l'adaptation au milieu professionnel ?
L'attitude et la rigueur qui exigie le milieu professionnel ne sont pas encore acquis totalement
- au point de vue de l'adaptation aux méthodes de travail ?
ouverte à la méthode de travail et respecti les consignes

2. Quels sont, pour vous, les points forts du profil de l'étudiant ?

*Ponctualité, politerie, toujours active dans la recherche de travail
Facilité d'adaptation aux logiciels comptables et financiers.*

3. Avez-vous rencontré des difficultés avec l'étudiant ? Si oui, lesquelles ?

Concentration irrégulière

4. Quels ont été les principaux obstacles rencontrés par l'étudiant ?

Assimilation aux caractéristiques de chaque dossier propre à son travail en fiduciaire

5. Dans quelle mesure l'étudiant a-t-il progressé ?

Souvent une seule explication suffisait à l'accomplissement du travail demandé.

6. Accepteriez-vous de prendre encore un étudiant en stage l'année académique prochaine ?

OUI	Assurances	0
	Commerce extérieur	0
	Comptabilité	<input checked="" type="radio"/>
	Marketing	0
NON		0

Dans le cas d'une réponse négative, pourriez-vous nous en donner la (les) raison(s) ?

III. CONFIDENTIALITE DU TRAVAIL

Si vous estimez qu'il est indispensable que ce travail soit confidentiel, veuillez demander à l'étudiant de le mentionner de façon claire sur la couverture du T.F.E.

IV. SUGGESTIONS

Avez-vous des suggestions ou remarques à formuler concernant la formation de nos étudiants ?

/

Date et signature du maître de stage (+sceau)

16/5/2019

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. J. M. P.', written in a cursive style.