



RÉVOLUTION TVA POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

Top400 - Conférence

LE 27 SEPTEMBRE 2018

IBDO

LA TVA ET LA LOCATION IMMOBILIÈRE

COMPARAISON ENTRE LE RÉGIME ACTUEL ET LE NOUVEAU RÉGIME

Régime actuel - exceptions	Nouveau régime - exceptions
- Location de parkings	- Location de parkings
- Location d'emplacements pour l'entreposage de biens	- Location d'emplacements pour l'entreposage de biens (B2C)
- Exploitation des (aéro)ports	- Exploitation des (aéro)ports
- Installations immobilières	- Installations immobilières
- Location-financement d'immeubles	- Location-financement d'immeubles
	- NOUVEAU ! Location à court terme
	- NOUVEAU ! TVA optionnelle sur la location professionnelle (B2B)
- Centres de services	- Centres de services
- Centres commerciaux	- Centres commerciaux
- Régime ad hoc (« location active »)	- Régime ad hoc (« location active »)

TVA OPTIONNELLE SUR LA LOCATION PROFESSIONNELLE



LOCATION PROFESSIONNELLE OPTIONNELLE AVEC TVA

OBJECTIFS ET MESURES BUDGÉTAIRES

Objectifs

- Simplifier les exceptions et dissuader la planification fiscale (agressive) ;
- Attirer les investisseurs (étrangers) en s'attaquant au problème de concurrence avec les pays voisins ;
- Stimuler les investissements dans les nouvelles constructions / travaux de rénovation d'immeubles à usage professionnel ;

Limitation de l'impact budgétaire

- 1) Nouveau régime uniquement applicable aux nouvelles constructions ou aux travaux de rénovation profonds
- 2) Loyers conformes au prix du marché afin d'éviter les abus
- 3) Prolongation de la période de révision.

LOCATION PROFESSIONNELLE OPTIONNELLE AVEC TVA

PRINCIPES GÉNÉRAUX - CONDITIONS

- 1) Il doit s'agir d'une location **dans un contexte professionnel** (c.-à-d. que le preneur doit être un assujetti utilisant le bâtiment pour exercer son activité économique soumise ou exemptée de TVA) ;
- 2) L'option peut être exercée sur des **bâtiments** ou **fractions de bâtiments**, pour autant qu'elles puissent être exploitées de manière « *autonome* » et que l'on puisse y accéder depuis l'extérieur (terrain attenant compris) ;
- 3) Le choix effectué par le bailleur et le locataire concernant l'application de la TVA est valable **pendant toute la durée** du contrat de location ;
- 4) L'option peut être exercée au moyen d'une **déclaration *pro fisco*** dans le contrat de location ; il n'est pas nécessaire de procéder à une notification formelle auprès du bureau de contrôle TVA.

LOCATION PROFESSIONNELLE OPTIONNELLE AVEC TVA

2 DATES IMPORTANTES

- 1) POUR LES CONTRATS DE LOCATION PROFESSIONNELLE QUI ENTRENT EN VIGUEUR À PARTIR DU 1ER JANVIER 2019
- 2) **UNIQUEMENT POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU LES TRAVAUX DE RÉNOVATION PROFONDE AYANT LIEU APRÈS LE 01/10/2018**
 - Uniquement pour les contrats de location qui ont trait à des (fractions de) bâtiments pour lequel(le)s la TVA sur les frais de construction, les travaux de rénovation profonde ou agrandissements (tels qu'ils sont considérés comme neufs) sera exigible au plus tôt le **1er octobre 2018**

À QUOI FAUT-IL FAIRE ATTENTION ?

- **Pas de travaux immobiliers** effectués avant le 1er octobre 2018 ; **X**
- **Pas de facture d'acompte ni de paiement anticipé** avant le 1er octobre 2018 ; **X**
- **Les opérations de nature immatérielle** peuvent par contre avoir été effectuées avant le 01/10/2018 : par exemple, prestations des architectes et géomètres, prestations des conseillers en sécurité, études d'incidence préalables à la construction et demandes de diverses autorisations, achat de matériel ou location de machines en vue de l'exécution des travaux de construction ; **✓**
- La **démolition** de constructions existantes et tous les **travaux préparatoires** qui ont trait au **terrain** (ex : travaux de sondage, d'assainissement, de terrassement et de stabilisation du sol) peuvent également débuter avant le 1er octobre 2018. **✓**



LOCATION PROFESSIONNELLE OPTIONNELLE AVEC TVA

DROIT À DÉDUCTION - RÉVISION

- **Déduction immédiate et intégrale** de la TVA sur l'achat, la construction ou la rénovation profonde de bâtiments ou de fractions de bâtiments par le **propriétaire - loueur professionnel** moyennant l'application du régime de location optionnelle avec TVA
- Si les **conditions** pour une location taxée ne sont **plus remplies** (ex : location exemptée au locataire suivant), la TVA doit être **revue** à concurrence de **X/25^e**
- **Exception** : pas de révision lorsque le loueur accorde au **preneur** une période de **loyers gratuits** ou encore lorsque le bâtiment est **temporairement inoccupé** et que cette situation est indépendante de la volonté du bailleur (ex : entre deux contrats de location, en raison de travaux de rafraîchissement, d'un incendie, d'une inondation, etc.)

LOCATION PROFESSIONNELLE OPTIONNELLE AVEC TVA

PÉRIODE DE RÉVISION PROLONGÉE

- Période de révision de la TVA étendue à 25 ans pour les bâtiments utilisés pour une location avec application de la TVA (« **option to tax** ») dès leur mise en service ou durant les 15 premières années
- **Autres modalités à définir par le biais d'un A.R.**
 - À déterminer sur base mensuelle ?
 - En cas de vente d'un bâtiment par le loueur en dehors du délai d'immeuble neuf, mais avec une location soumise à TVA par le nouveau propriétaire
 - QUID - Usage mixte ?

LOCATION PROFESSIONNELLE OPTIONNELLE AVEC TVA

BASE D'IMPOSITION TVA SUR LA VALEUR NORMALE

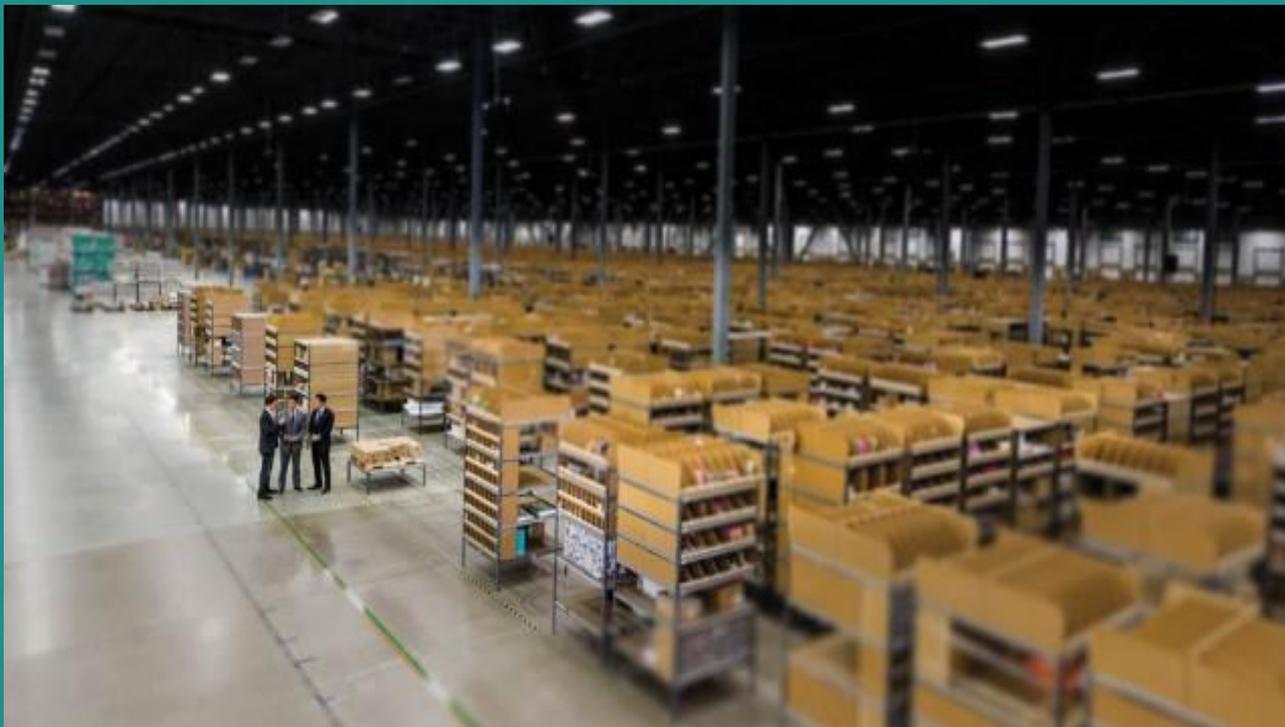
Mesure anti-abus : La valeur normale est le montant total qu'un preneur, se trouvant au stade de commercialisation auquel est effectué la livraison de biens ou la prestation de services, devrait payer, dans des conditions de pleine concurrence, à un fournisseur ou à un prestataire indépendant à l'intérieur du pays dans lequel la transaction est imposée, pour se procurer les biens ou services en question.

Loyer minimal = prix pratiqués sur le marché

Lorsque :

- le loyer est inférieur à la valeur normale ; et
- le preneur ne dispose pas d'un droit à déduction intégral ; et
- le preneur est lié au donneur en location sur base d'une liste limitative de liens personnels, financiers ou organisationnels.

LOCATION D'EMPLACEMENTS POUR L'ENTREPOSAGE DE BIENS



LOCATION D'ENTREPÔTS

RÈGLES PLUS FLEXIBLES

- À partir du 1er janvier 2019, aussi bien pour les nouveaux entrepôts que pour les entrepôts existants
- Condition flexible : utilisation à plus de 50% en vue de l'entreposage de biens et les m2 ou le volume utilisable restant(s) n'est pas/ne sont pas utilisé(s) pour plus de 10% comme espace de vente
- **NOUVEAU** : Le preneur pourra désormais utiliser le bâtiment en tant que siège social, pour y effectuer sa comptabilité ou encore y installer ses services centraux. Il peut également l'utiliser pour effectuer sa production ou en tant que petit showroom.



LOCATION D'ENTREPÔTS



- **Pour les contrats en cours qui étaient déjà soumis à la TVA** : rien ne change. Ces contrats seront, à partir du 1er janvier 2019, toujours soumis à la TVA jusqu'à leur terme. Les parties contractantes n'ont pas besoin d'opter expressément pour ce régime ;
- **Pour les contrats en cours qui n'étaient auparavant pas soumis à la TVA** : Il sera possible, à partir du 1er janvier 2019, d'opter pour l'application de la TVA (pour autant qu'il s'agisse d'un contrat B2B et que le bâtiment soit utilisé pour plus de 50% à des fins d'entreposage) ;
- **Pour les nouveaux contrats** (bâtiments neufs ou existants) conclus à partir du 1er janvier 2019 en **B2C** à des fins d'entreposage (pour plus de 50%) : soumission obligatoire à la TVA
- **Pour les nouveaux contrats** (bâtiments neufs ou existants) conclus à partir du 1er janvier 2019 en **B2B** : possibilité d'opter pour l'application de la TVA, moyennant le respect des conditions d'application

LOCATION À COURT TERME SOUMISE À LA TVA



LOCATION À COURT TERME

PRINCIPE : < 6 mois -> APPLICATION DE LA TVA



- Application obligatoire de la **TVA** en cas de location immobilière d'une durée inférieure à 6 mois
- La période de location doit être définie sur base du contrat. En cas de contrats successifs, c'est la durée totale d'utilisation qui est prise en compte
 - ✓ Régime principalement destiné à la location de salles par un hôtel ou un centre de conférences (pour des séminaires) ;
 - ✓ Location d'espaces afin d'organiser des événements (ex : défilé de mode, team building, etc.), de stands lors de foires, etc.
 - ✓ S'applique aussi à la location de courte durée (< 6 mois) de bâtiments utilisés en tant que magasin pop-up, restaurant pop-up, etc.

LOCATION À COURT TERME

EXCEPTIONS (TOUJOURS EXEMPTES)



Exceptions :

- Location à court terme de **logements** (ex : kot, appartement à la mer, etc.) ;
- Location à des personnes physiques à **des fins étrangères** à leur activité économique (ex : location d'une salle pour une babyshower, un mariage, etc.)
- Location à des organisations **sans but de lucre** ;
- Bâtiments destinés à des activités de **nature socio-culturelle**.

-> **Une déclaration du preneur** suffit pour appliquer l'exonération

QUESTIONS ?



CETTE PRÉSENTATION A ÉTÉ DONNÉE PAR :



PASCAL DAUW

Partner TAX

BDO Conseils Fiscaux SCRL

Gand/Bruxelles, Belgique

t +32 9 210 54 10 +32 2 778 01 00

e pascal.dauw@bdo.be

A photograph of a modern, multi-story apartment building with large windows and balconies. In the foreground, there is a paved path made of light-colored stones, leading towards the building. To the right of the path, there is a garden area with green grass and several white flowers. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. A semi-transparent white box is overlaid on the middle of the image, containing the text.

**BDO - YOUR PARTNER IN
REAL ESTATE & CONSTRUCTION**

BDO BELGIUM

OUR BUSINESS LINES AND EXPERTISE



EXPERTISE:

PUBLIC SECTOR, HEALTHCARE
REAL ESTATE & FAMILY BUSINESS

BDO BELGIUM

IT'S ALSO 10 OFFICES



BDO *ideas*
AT WORK

BDO CROSSROAD


EURIDES
Powered by **BDO**

BDO

BDO BELGIUM 2017

TURNOVER PER BUSINESS LINE 2017



PARTNERS & STAFF (Average FTE)



OTHER STAFF-RELATED INFORMATION



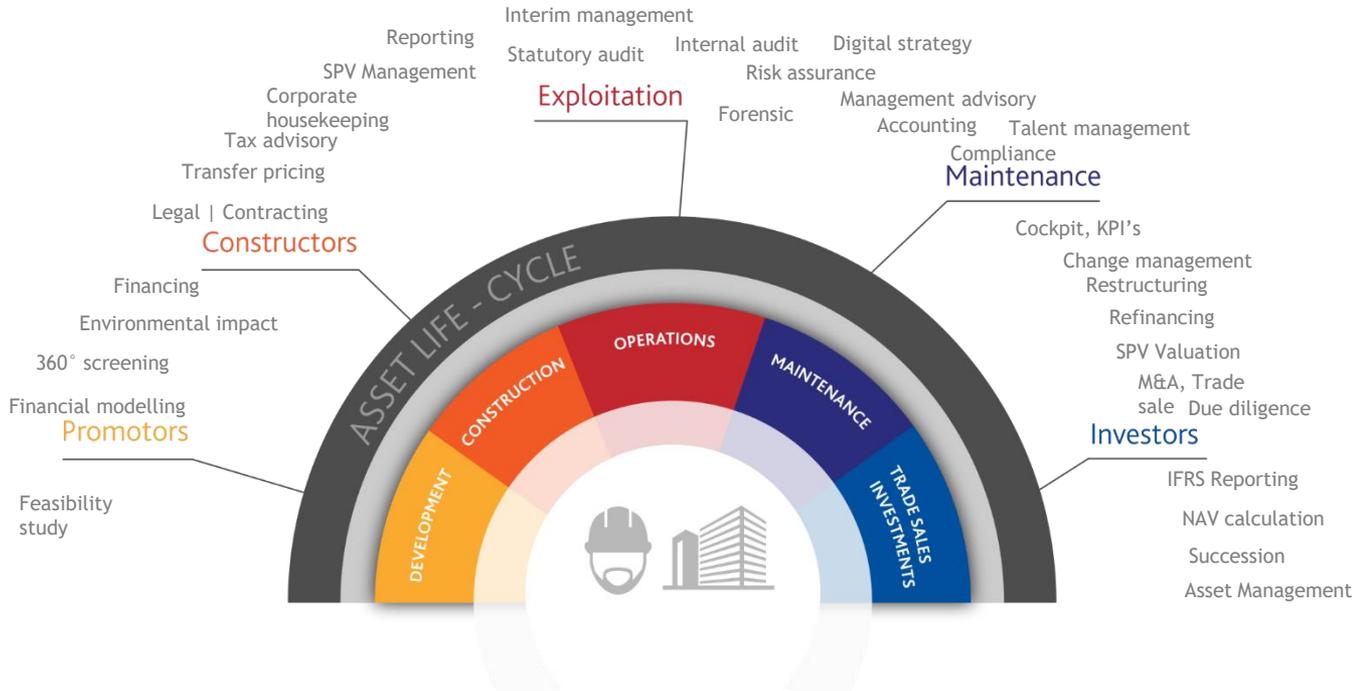
BDO INTERNATIONAL

BDO's position as leading adviser to the mid-market is reinforced as global revenues surpass the US\$8 billion mark and headcount increases by 9%



	2017	2016
TURNOVER FEE SPLIT		
Turnover (Million EUR)	7.369	6.844
Audit/Accounting	57%	57%
Tax	22%	22%
Advisory	21%	21%

OUR PRODUCT OFFERING IN REAL ESTATE & CONSTRUCTION



SOME REFERENCES IN REAL ESTATE DEVELOPMENT

Listed:



Private:



MARKET RECOGNITION

Thought leadership

- Co-author of 'Real Estate Pocket' ed. Wolters-Kluwer (Frederik De Roo & Pascal Dauw, partners BDO)
- Author 'Changes in PPP projects', published in "European Procurement and Public Private Partnership Law Review | EPPPL" (2016)
- Author 'Maximum price in PPP procurement', Flemish Knowledge Centre PPP (2017)



International Real Estate Sector Group

- Global team of BDO REC partners, led by Russell Field (UK)
- Real Estate Monitor (US / International REC monthly bulletin)
- Real Estate & Construction blog

Partnership to events & sponsorships

- Realty (Brussels)
- Expo Real (Munich)
- MIPIM (Cannes)



PPP PROJECTS AND URBAN DEVELOPMENTS



Smart cities



Mobility



Subways



Heritage



Retail



Logistics



Leisure & Sport stadiums



Onshore wind



Combined Heat Power



Offshore wind



Solar



BDO, your partner in Real Estate & Construction INTERNAL NEWSLETTER spring 2017

Intro. This is the first issue of the internal newsletter of the Real Estate & Construction (REC) team in our Belgian practice. In the past few years BDO has been promoting its' REC offering more and more in the market. Today this effort is clearly starting to pay off as we are becoming a known and respected player in the industry. In this newsletter some interesting examples are given from client wins in the first quarter of this year to illustrate our capabilities and offer the right credentials.

Let's continue to build!

Erik Van den Broeck

The REC team expands. Do you also have a 'brick in the stomach'? You have or want to develop a complementary expertise in this exiting industry? Please contact one of the members (see bottom p. 2)!

In this issue...

- Introduction
- Recent wins and bids
- BDO in social media
- Events
- Contacts



Recent bids and wins

- In April 2017 the acquisition of **Devimo** (AG Real Estate) by **Hugo Ceusters SCMS** has been announced. With this strategic transaction, Hugo Ceusters becomes the market leader in shopping centre management. BDO has been assigned as an expert to perform certain post closing actions (info: Gert Maris, HA) [Pressrelease](#)
- **CityDev**, the regional redevelopment entity has requested BDO to participate in a think tank for its 10 business centers in Brussels.
- BDO ABR is working as the Tax & Accounting advisor on a **100 MEUR bond issue** for a large private operator of elderly homes. (info: Westy Mommaerts, BA and Johan Hatert (LJ))
- BDO has been retained by **SAU/MSI** in a master agreement as one of 4 consultants to assist them the coming years in several redevelopment projects in the Brussels Region such as Josaphat Site and Maison des Médias. Thumbs up that we win now one or more of those projects the coming weeks! [Web](#)
- BDO ABA has assisted in the **liquidation** of 5 SPV's with office buildings, including the skyline TT-buildings in Hasselt. The client, Fortress, is one of the largest real estate asset managers worldwide and a global key account. (info: Gert Maris, HA)
- BDO has advised **FIF-FSI** on an investment in YUST, a new living concept for youngsters in the ancient De Coninck Brewery in Antwerp. Developer is Gands (Stephan Verbeeck).

- BDO Legal has advised 2 investors in their subscription to the equity and mezzanine finance in **Cornerstones Development**, to finance the growth of this young developer in residential and elderly homes. (info: Karen Keuleers, Guido Visser), [Web](#)

Wind

- BDO is assisting the UK colleagues as T&A advisor in the refinancing of **Northwind**, a 216 MW off shore windfarm, owned by Parkwind (Colruyt), Aspiravi and Sumitomo.
- BDO has started with the model audit of 2 new windfarms i.a. in Modave as part of Wind4Wallonia. This is already the 5th windfarm we will audit for **Electrabel-Engie** (info: Ivo Lemmens, HA) [WFW](#)

[Link pitch template](#)
(general presentation REC)

REAL ESTATE & CONSTRUCTION



Dear colleagues,

Please find below the Summer 2018 edition of our Real Estate & Construction newsletter.

Enjoy your reading!!



ERIK VAN DEN BROECK
REAL ESTATE TEAM LEADER

IN THIS NEWSLETTER YOU WILL FIND



Real Estate & Construction
INSIGHTS



CREDENTIALS



IN THE PICTURE

PUBLICATIES

BDO GLOBAL REIT REPORT

JANUARY 2018

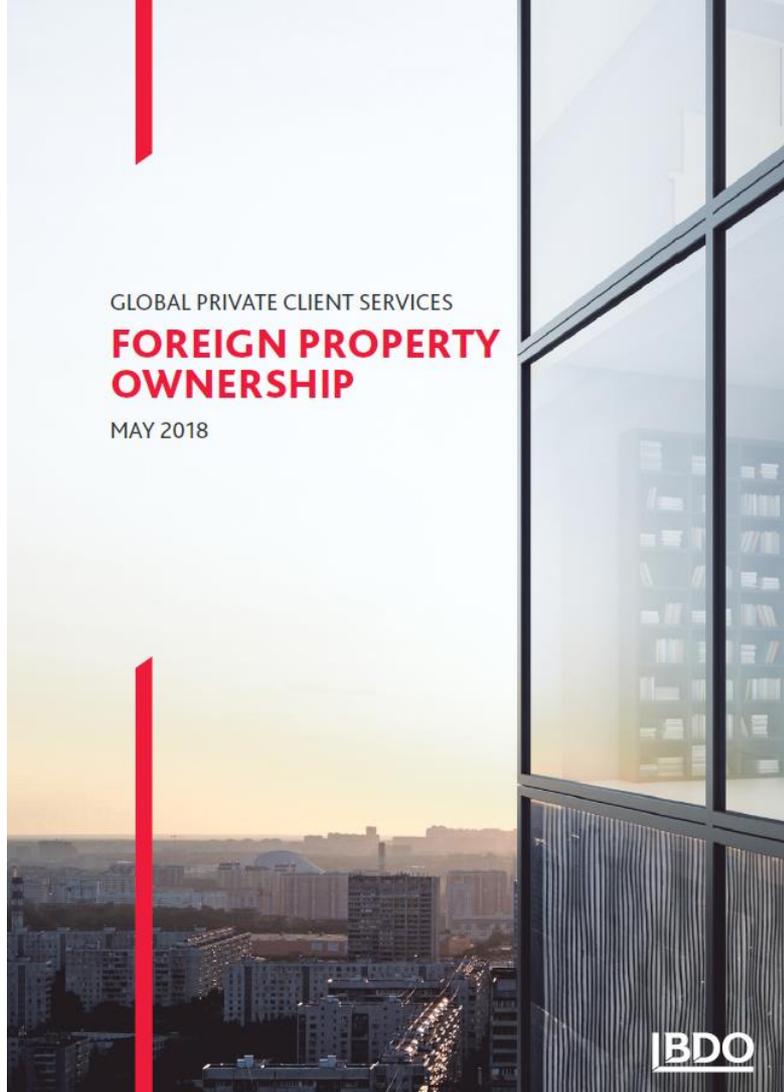


BDO

GLOBAL PRIVATE CLIENT SERVICES

FOREIGN PROPERTY OWNERSHIP

MAY 2018



BDO

PUBLICATIES



Real Estate & Construction

De "Real estate sector group" van BDO bestaat uit een geïntegreerd team van specialisten in audit en financieel advies evenals uit fiscale en juridische adviseurs. Wij werken nauw samen met onze cliënten om oplossingen te vinden voor hun vastgoedprojecten.

Door onze expertise worden de beste structuren voorgesteld zodat vastgoedtransacties kunnen worden uitgevoerd met een maximum van alle mogelijke voordelen. Succes in vastgoed vereist kennis van de lokale markt waarbij wij, in combinatie met ons internationaal netwerk, een hoge kennis op

Bel



BLOG HOME CONTRIBUTORS CONTACT US

PropTech - is 2017 the year things change for the property industry?

By Iain Shapiro | 13 February 2017



PROPERTY
CLOUD
DIGITAL
TECH
PRO
BIN
SMART
PRODUCT

THE NEWSLETTER OF THE BDO REAL ESTATE AND CONSTRUCTION PRACTICE

REAL ESTATE MONITOR

SPRING 2016
www.bdo.com

Technology has been a disruptive force in



NEW LAW RESTRICT REIT SPINOFFS

By Randy Schwartzman, Patrick Brubaker

In recent years, tax-free spinoffs under Sec. 355 involving REITs became popular



With the availability of new basic REITs, investors with limited tax capacity to use further actively to reduce to other entities...
 Planning a structure related to the work of prospective investors and REITs requires regulatory compliance.

REITs were one of the most successful and the most popular in the US and the UK more than a decade ago...
 REITs were one of the most successful and the most popular in the US and the UK more than a decade ago.



CONTACT



ERIK VAN DEN BROECK

MRICS

Head of Real Estate & Construction
Partner

t: +32 2 778 01 00

M: +32 477 68 71 37

e: erik.vandenbroeck@bdo.be



Pascal Dauw



Steven Strobbe



Didier Smet



Danielle Boerjan



Filip Verstraete



Philippe Venken



Alexi Vangerven



Paul Ampe

The information contained in this document is made by BDO and is in all respects subject to the negotiation, agreement and signing of a specific contract. It contains information that is commercially sensitive to BDO, which is being disclosed to you in confidence and is not to be disclosed to any third party without the written consent of BDO. Client names and statistics quoted in this proposal include clients of BDO and clients of the international network of BDO independent firms.

© 2018 BDO. All rights reserved.
www.bdo.be

