



FOURNITURE DES LOGEMENTS MEUBLÉS – MODIFICATION IMPORTANTE À PARTIR DU 1^{ER} JUILLET 2022

I. Généralités.....	1
II. Critère relatif à la durée de la location	6
III. Critère qualitatif relatif à « l'accueil physique »	7
IV. Le critère qualitatif relatif à la mise à disposition du linge de maison.....	8
V. Le critère qualitatif relatif à « la fourniture quotidienne du petit déjeuner ».....	9

I. GÉNÉRALITÉS

À partir du 1^{er} juillet.2022, le champ d'application de la taxation relative à la fourniture de logements meublés et d'éventuels services supplémentaires est modifié. Voici un premier commentaire pratique concernant cette modification.

1. Qu'est-ce qui change ?

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

Un certain nombre d'exceptions déroge à ce principe, telle que la fourniture de logements meublés dans les hôtels, motels et établissements où sont hébergés des hôtes payants.

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

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

2. Plus précisément, quels sont les critères qui déterminent la différence entre une prestation taxée et exemptée ?

La durée

Dorénavant, la **durée** de la mise à disposition du logement meublé constitue le critère distinctif principal.

Ce critère est doublement opérant, dans le chef des :

- hôtels ou motels et des établissements ayant une fonction similaire, au sein desquels l'éventuelle taxation est limitée aux séjours d'une durée inférieure à trois mois
- établissements ayant une fonction similaire à celle des hôtels ou motels où sont hébergés habituellement pour une durée inférieure à trois mois des hôtes payants, au sein desquels l'éventuelle taxation est limitée aux séjours d'une durée inférieure à trois mois, si le critère qualitatif (voir ci-dessous « les services connexes ») est également satisfait.

Lorsqu'il s'agit de la mise à disposition d'un logement meublé pour une durée **de trois mois ou plus** (ci - dessous : location longue durée), l'exemption sera de toute façon applicable dans le chef de tous les établissements, y compris les hôtels et motels car il s'agit alors d'une location immobilière exemptée de la TVA.

Les services connexes

Dans le chef d'un établissement ayant une fonction similaire à celle d'un hôtel ou motel où sont hébergés habituellement, pour une durée inférieure à trois mois, des hôtes payants, si la durée d'un séjour (voir [question 14](#)) est **inférieure à trois mois** (ci-dessous : location courte durée), cette prestation sera taxée à la condition que le prestataire de services fournisse, à ses hôtes, **au moins un** des services connexes suivants :

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

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

Aperçu

Quand la fourniture de logements meublés est-elle taxée ou exemptée ?					
Hôtels, motels		Établissements ayant une fonction similaire			
Durée du séjour		Durée du séjour			
< 3 mois	≥ 3 mois	< 3 mois		≥ 3 mois	
		Durée « habituelle » du séjour dans l'établissement			
		< 3 mois		≥ 3 mois	
		Services connexes ? (réception physique des hôtes, linge de maison, petit déjeuner quotidien)			
		Au moins un service	Aucun service		
Taxée	Exemptée	Taxée	Exemptée	Exemptée	Exemptée

3. Pourquoi le critère qualitatif supplémentaire relatif aux « services connexes » n'est-il pas applicable à l'exploitant d'un hôtel ou motel qui met habituellement des logements meublés à la disposition d'hôtes payants, dans le cadre d'une location courte durée (voir [question 2](#)) ?

L'exploitant d'un hôtel ou motel fournit toujours les services additionnels habituellement fournis lors de la mise à disposition temporaire de logements meublés à des hôtes payants. Dès lors, en vue de la taxation, il convient uniquement de vérifier si la durée contractuelle du séjour est inférieure à trois mois, sans se soucier des services connexes, qu'il est réputé fournir de toute façon.

Le critère qualitatif supplémentaire est légalement exclusivement exigé à l'égard des établissements ayant une fonction similaire à celle des hôtels et motels, afin d'éviter que des locations passives ne basculent dans la sphère de la taxation. En retenant l'application du critère qualitatif comme critère distinctif accessoire (voir [question 2](#)), est écartée la taxation relative aux locations de très courte durée caractérisées par l'extrême passivité du prestataire de services.

C'est pourquoi, l'exposé des motifs dispose que la question relative aux dénommés services connexes n'est pas pertinente dans le chef des hôtels et motels qui ne sont soumis qu'à la condition liée au critère quantitatif de moins de trois mois. Ces établissements doivent en effet être considérés comme visés par la nouvelle disposition (voir article 44, § 3, 2°, a), troisième tiret, du Code de la TVA). C'est en ce sens que doit être lue cette nouvelle disposition qui distingue sur ce point les hôtels et les motels d'une part, et d'autre part, « les établissements ayant une fonction similaire où sont hébergés habituellement pour une durée inférieure à trois mois des hôtes payants, à moins que ces établissements ne rendent aucun des services connexes suivants ».

4. Est-ce important que ces services connexes (voir [question 2](#)) soient fournis ou pas aux hôtes moyennant un prix global ?

Non. Il n'est pas pertinent que ces services connexes soient inclus dans le prix de la mise à disposition du logement meublé ou que, par contre, ils fassent l'objet de prix distincts. En d'autres termes, lorsqu'il s'agit d'un contrat d'une durée inférieure à trois mois, la fourniture d'au moins un de ces services, peu importe qu'il fasse ou non l'objet d'un supplément de prix par rapport à celui de la mise à disposition du logement meublé, entraînera la taxation de cette prestation globale.

Si le client a le choix d'acquérir ou pas un service connexe (moyennant paiement d'un supplément de prix), il n'est question d'un service connexe que si le client opte expressément pour ce service. La simple offre disponible chez l'exploitant ne suffit pas.

5. Un client réserve un séjour d'une semaine dans un appartement, destiné à des locations courte durée et choisit de n'acquérir aucun service connexe (accueil physique, linge de maison, petit déjeuner quotidien). Un acompte est payé. Lors de l'arrivée, le client demande quand même de pouvoir disposer du linge de maison. Quelle est la qualification de ce contrat ?

Dans ce cas, le contrat dans son intégralité est qualifié de prestation de services taxée en matière de fourniture de logements meublés.

La TVA est due tant sur le prix du logement que sur celui du service connexe (et donc, également, sur le montant de l'acompte déjà payé).

À cet égard, il n'est pas pertinent qu'un supplément de prix soit demandé au client pour la location du linge de maison.

6. Un exploitant d'une maison de vacances met toujours le logement meublé à la disposition des hôtes pour une durée de deux semaines maximum. Aucun des services connexes, mentionnés à la [question 2](#) (accueil physique, linge de maison, petit déjeuner quotidien), n'est fourni. La maison de vacances est nettoyée par l'exploitant hebdomadairement. Le nettoyage hebdomadaire est-il, également, considéré par la loi comme un service connexe ?

Non. Dans ce cas, le fait que le nettoyage soit effectué ou pas par le bailleur est dénué de pertinence. Ce service étant quasi systématiquement proposé, quel que soit le type de logement meublé, il ne constitue dès lors pas un critère distinctif pertinent.

7. Un client réserve un séjour d'une semaine dans un chalet meublé dans les Ardennes, destiné à des locations courte durée, sans les services connexes mentionnés à la [question 2](#) (accueil physique, linge de maison, petit déjeuner quotidien). Un prix fixe est demandé pour la consommation d'eau, de chauffage et d'électricité. Quel est le traitement TVA de ces dépenses supplémentaires ?

Vu qu'aucun service connexe prescrit par la loi (voir [question 2](#)) n'est fourni, cette location est exemptée de la TVA.

Le prix fixe demandé pour la consommation de l'eau, de l'électricité et de celle relative au chauffage suit, en principe, le sort de l'opération principale.

8. Un client réserve un séjour de deux semaines à Bruxelles, dans un appartement, destiné à des locations courte durée, sans les services connexes mentionnés à la [question 2](#) (accueil physique, linge de maison, petit déjeuner quotidien). L'hôte loue également, moyennant un prix distinct, un vélo et demande le nettoyage final de l'appartement. Quelles sont les conséquences en matière de TVA ?

Vu qu'aucun service connexe prescrit par la loi (voir [question 2](#)) n'est fourni, cette location est exemptée de la TVA.

La location du vélo et le nettoyage final sont en principe considérés comme des opérations distinctes qui suivent leur propre régime.

9. Je mets à disposition un appartement non meublé, pour une durée de deux mois. Cette nouvelle législation m'est-elle applicable ?

Non. La location d'un appartement sans meubles reste exemptée de la taxe, peu importe la durée du contrat.

10. Le taux de la TVA applicable à l'égard de la fourniture de logements meublés change-t-il ?

Non. La fourniture de logements meublés reste soumise au taux réduit de la TVA de 6 %.

Il va de soi qu'aucune taxation ne doit intervenir si la prestation de services est exemptée de la TVA (voir [question 2](#)).

11. Dans le cadre de locations long terme, je loue depuis longtemps des chambres d'étudiants en exemption de la TVA. Le montant du loyer englobe le nettoyage des parties communes et un forfait relatif à la consommation d'eau, d'électricité et de gaz. Qu'est-ce qui change ?

Sur la base des nouveaux critères, il vous incombe de vérifier si l'exemption de la TVA est encore applicable. Lorsque vous louez habituellement des chambres d'étudiants pour une durée d'au moins trois mois, l'exemption reste applicable (voir aussi [question 17](#)).

La consommation de l'eau, de l'électricité et de gaz ainsi que le nettoyage des parties communes, qui sont comprises dans le prix de location, suivent, en principe, le sort de l'opération principale (voir [question 7](#)).

12. Je suis exploitant d'une auberge de jeunesse. Qu'est-ce qui change ?

En vertu de l'article 44, § 2, 2°, du Code de la TVA, les prestations de services fournies par les institutions reconnues par l'autorité, dont la mission essentielle est d'assurer la surveillance, l'entretien, l'éducation et les loisirs des jeunes, sont exemptées de la TVA.

Cette reconnaissance peut émaner de différentes autorités publiques compétentes et vise, entre autres, les maisons et les clubs de jeunes, les auberges de jeunesse et les établissements similaires.

Dans l'hypothèse où éventuellement leurs prestations consistaient à fournir des logements meublés, lesquelles, sur la base de la nouvelle législation, seraient passibles de la taxe par exclusion de l'exemption en matière de location immobilière, ces prestations continueraient à être exemptées de la taxe, sur la base de l'article 44, § 2, 2°, du Code de la TVA.

13. La nouvelle législation est-elle, également, applicable à la mise à disposition d'un logement meublé qui a débuté avant le 1^{er} juillet 2022 et qui se termine après cette date ?

La nouvelle législation entre en vigueur le 1^{er} juillet 2022.

Ce qui signifie que :

- dès le 1^{er} juillet 2022, afin de déterminer s'il s'agit d'une opération exemptée ou passible de la taxe, il doit être tenu compte de la nouvelle législation ;
- pour la taxe exigible à partir de cette date (il s'agira normalement du moment de la réception du paiement ou de celui de l'émission de la facture), les nouvelles règles sont, en principe, applicables (voir [question 2](#)).

Cependant, l'administration admet que le nouveau régime TVA relatif à la fourniture de logements meublés soit seulement applicable **aux séjours réservés à partir du 1^{er} juillet 2022**. Le cas échéant, aux fins de la détermination du régime applicable, la prolongation d'un contrat après le 30 juin 2022 est considérée comme un nouveau contrat auquel les nouvelles règles s'appliquent. Pour déterminer la durée du contrat prolongé, il faut tenir compte de la durée totale continue de la mise à disposition du bien (voir [question 15](#)).

Exemples

Le 15 mars 2022, une famille a réservé, dans un parc de vacances, un séjour du samedi 16 juillet 2022 au 23 juillet 2022 (7 nuits). Lors de la réservation, un acompte est demandé. Le solde est payé le 15 juillet 2022. À l'égard de ce séjour, l'ancienne réglementation peut être appliquée (la doctrine administrative existante) tant en ce qui concerne l'acompte payé que la facture du solde.

Depuis le 1^{er} février 2022, une personne séjourne pour six mois dans un appart-hôtel. Le séjour est réglé mensuellement (réservation le 25 janvier 2022). À l'égard de ce

séjour, l'ancienne réglementation peut être appliquée (la doctrine administrative existante), également en ce qui concerne la TVA exigible après le 30 juin 2022. Dans le courant du mois de juillet, le séjour est prolongé de deux mois (jusqu'au 30 septembre 2022). Dans ce cas, la nouvelle réglementation est applicable au deuxième contrat. En outre, la durée du séjour prolongé est déterminée conformément à la [question 15](#). Par conséquent, il s'agit d'une location longue durée (exemptée de la TVA).

II. CRITÈRE RELATIF À LA DURÉE DE LA LOCATION

14. Concrètement, comment dois - je calculer la durée contractuelle du séjour, équivalente à une durée limite de « inférieure à trois mois » ?

Ni la législation, ni l'exposé des motifs ne se prononcent sur la façon dont doit - être calculé un délai limite de « inférieure à trois mois ».

Par simplification, l'administration admet une méthode de calcul « de quantième à veille de quantième, moins un jour ».

Exemple

La location d'une maison de vacances qui débute le 15 juillet 2022 est considérée comme une location courte durée (voir aussi [question 2](#)) si le contrat conclu avec l'hôte expire au plus tard le 13 octobre 2022. Le jour de l'arrivée est inclus dans la durée puisqu'il comporte une première nuitée (15 juillet). Le délai de trois mois est atteint le 14 octobre. Vu que la loi fixe le critère de la durée sur « moins de trois mois », il convient de diminuer d'un jour le résultat obtenu (13 octobre 2022).

15. Comment la durée de la mise à disposition du logement meublé est-elle déterminée dans le cas où un contrat est prolongé ?

Concernant le calcul de la limite de trois mois, dans un premier temps, il est tenu compte de la durée de la mise à disposition du logement meublé, telle que prévue dans le contrat. Le contrat constitue une présomption qui peut être réfutée par tout moyen de fait ou de droit permettant d'établir la durée d'utilisation réelle.

Si la mise à disposition d'un même bien fait l'objet de contrats successifs de courte durée (de moins de trois mois) entre les mêmes parties, il est tenu compte de la durée totale continue de la mise à disposition du bien, au titre de l'ensemble des contrats. À cet égard, un contrat et ses prorogations sont considérés comme des contrats successifs.

Si le délai de trois mois est dépassé à la suite de la conclusion de plusieurs contrats successifs, le contrat au cours duquel le délai de trois mois est dépassé ne sera plus taxé. La qualification des premiers contrats, à titre de mise à disposition de logements meublés pour une durée inférieure à trois mois, ne sera pas remise en cause rétroactivement, pour autant qu'il ne soit pas question de pratique abusive, au sens de l'article 1er, § 10, du Code de la TVA.

16. Un établissement hôtelier, qui habituellement met des chambres à disposition dans le cadre de locations courte durée, met exceptionnellement une chambre à la disposition d'un client pour 100 jours. Cette location longue durée est - elle exemptée de la taxe ?

Oui. À l'égard de ce client, l'établissement hôtelier devra appliquer l'exemption de la taxe vu que la durée contractuelle du séjour excède trois mois.

Il va de soi que la règle relative à la limite de trois mois ne peut être purement et simplement écartée par l'adoption de conventions *ad hoc* d'une durée anormalement courte et qui, le cas

échéant, seraient renouvelées entre les mêmes parties, en vue de bénéficier de cette manière de la taxation des transactions. Une telle pratique serait considérée comme abusive, au sens de l'article 1er, § 10, du Code de la TVA.

17. Un exploitant de chambres meublées pour étudiants, qui habituellement met des chambres à disposition pour une longue durée, met, pour une durée de quatre semaines, une chambre à la disposition d'un étudiant qui séjourne temporairement dans notre pays. Cette location courte durée est-elle taxée ?

Non. Il ressort des nouveaux critères de taxation, qui constituent une exception au principe de l'exemption (voir [question 1](#)), que la mise à disposition exceptionnelle d'une chambre d'étudiants dans ces conditions reste exemptée de la taxe.

La même solution s'appliquerait si, par exemple, un étudiant mettait prématurément un terme à ses études, en même temps qu'au contrat de location de sa chambre d'étudiant.

18. La nouvelle législation établit une distinction concernant les établissements ayant une fonction similaire à celle des hôtels ou motels, selon que des hôtes payants y sont hébergés « habituellement » ou pas pour une durée inférieure à trois mois. Comment doit-on interpréter le terme « habituellement » ?

Ni la législation, ni l'exposé des motifs ne se prononcent sur la façon dont ce terme doit être interprété.

L'administration présume en principe qu'un établissement ayant une fonction similaire à celle d'un hôtel ou motel soit considéré comme un établissement où sont hébergés habituellement, pour une durée inférieure à trois mois, des hôtes payants si, sur base annuelle, le chiffre d'affaires des séjours payants d'une durée inférieure à trois mois excède 50 % du chiffre d'affaires annuel total retiré des séjours payants.

III. CRITÈRE QUALITATIF RELATIF À « L'ACCUEIL PHYSIQUE »

19. Qu'entend-on par « accueil physique » ?

Il est question d'un accueil physique des hôtes lorsque la réception et l'assistance sur demande des clients est assurée dans l'établissement à tout le moins durant une bonne partie de la journée.

Un simple contact téléphonique ou digital ne suffit pas.

En outre, il n'est pas exigé qu'un espace d'accueil soit aménagé dans l'établissement (par ex., une réception ou un bureau). Ce qui est important est la présence physique d'une personne qui peut accueillir et assister sur demande les hôtes, au nom et pour compte de l'exploitant, sous sa propre responsabilité et ce, durant une bonne partie de la journée.

L'établissement peut correspondre à un bâtiment (par exemple, un immeuble à appartements) ou à plusieurs bâtiments érigés sur un site (par exemple, un parc de vacances).

L'exploitant d'un parc de vacances, qui assure l'accueil physique des hôtes, peut procéder à l'accueil des hôtes au nom et pour compte du propriétaire d'une résidence et sous sa propre responsabilité.

20. Je mets un appartement meublé à la disposition d'hôtes. La clé peut être retirée auprès d'une société qui agit comme intermédiaire dans la location courte durée. Dans ces conditions, est-il question d'un « accueil physique » ?

Non. De telles conditions ne sont pas considérées comme correspondant à celles relatives à l'accueil physique des hôtes lorsque l'intermédiaire n'assure pas, dans l'immeuble à appartements, l'accueil et l'assistance sur demande des hôtes durant une bonne partie de la journée, au nom et pour compte du propriétaire, ainsi que sous sa propre responsabilité (voir [question 19](#)).

21. Je loue une maison de vacances meublée. Chaque fois que des nouveaux hôtes arrivent, je suis sur place et je remets personnellement la clé. Pour le reste, je suis téléphoniquement disponible. Dans ces circonstances, est-il question d'un « accueil physique » ?

Non. De telles conditions ne sont pas considérées comme correspondant à celles relatives à l'accueil physique des hôtes (voir [question 19](#)).

IV. LE CRITÈRE QUALITATIF RELATIF À LA MISE À DISPOSITION DU LINGE DE MAISON

22. Quel est le type de linge de maison qui doit être fourni ?

Il suffit que le linge de lit ou le linge de toilette soit mis à la disposition de tout hôte qui séjourne dans l'établissement.

Il n'est pas tenu compte du linge de cuisine.

23. Dans quelles conditions est-il satisfait au critère relatif à la mise à disposition et au remplacement du linge de maison ?

Lors d'un séjour d'une semaine, il est nécessaire que le linge de maison soit mis à la disposition des hôtes au début du séjour. Il n'est pas indispensable que les lits soient faits par l'exploitant. Le linge de maison peut, également, être simplement mis à disposition.

En outre, dans le cas de séjours de plus d'une semaine (ou de plus de sept nuitées), il est nécessaire que le remplacement de ce linge soit prévu au moins une fois par semaine. Il n'est pas indispensable que le linge soit matériellement remplacé par l'exploitant (ou pour son compte) après une semaine.

24. Je loue une maison de vacances meublée pour une durée de deux semaines. Lors de leur arrivée, les locataires reçoivent deux paquets de linge de maison (un paquet par semaine de séjour et par personne). Est-il satisfait au critère relatif au remplacement hebdomadaire du linge de maison ?

Oui. Il suffit que le linge de maison de rechange soit mis à disposition.

V. LE CRITÈRE QUALITATIF RELATIF À « LA FOURNITURE QUOTIDIENNE DU PETIT DÉJEUNER »

25. Je loue, pour une durée de trois semaines, un appartement meublé destiné à des locations courte durée. Chaque samedi et chaque dimanche, le locataire commande un petit déjeuner. Est-il satisfait au critère relatif à la fourniture du petit déjeuner ?

Non. Dans le chef d'un établissement similaire à un hôtel ou motel où sont hébergés habituellement, pour une durée inférieure à trois mois, des hôtes payants, la législation prévoit que seule la fourniture quotidienne du petit déjeuner est considéré comme un service connexe. Lorsqu'aucun autre service connexe n'est fourni (voir [question 2](#)), ce séjour est exempté de la taxe.

26. Je loue, pour trois nuits, une maison de vacances meublée à la mer, destinée à des locations courte durée. Le locataire commande des coupons petit déjeuner supplémentaires avec lesquels il peut bénéficier de trois petits déjeuners dans une brasserie avoisinante. Est-il satisfait au critère relatif à la fourniture quotidienne du petit déjeuner ?

Oui. Le cas où le petit déjeuner est fourni par un tiers mais au nom et pour le compte du bailleur, ainsi que sous sa propre responsabilité est, également, visé.

La même solution s'applique si le petit déjeuner peut être purement et simplement enlevé.

27. Je loue, pour trois nuits, une maison de vacances meublée dans les Ardennes, destinée à des locations courte durée. Chaque matin, le petit déjeuner est déposé à la porte de la maison de vacances. Est-il satisfait au critère relatif à la fourniture quotidienne du petit déjeuner ?

Oui.

28. Je suis propriétaire d'une brasserie et loue, pour une durée inférieure à trois mois, des appartements qui se trouvent aux étages surplombant la brasserie. Mes locataires peuvent choisir de prendre le petit déjeuner dans la brasserie. Ce repas est ensuite immédiatement payé sur place. Est-il satisfait au critère relatif à la fourniture quotidienne du petit déjeuner ?

Non. Le prix relatif à la fourniture du petit déjeuner doit être réclamé en même temps que celui relatif au séjour afin que cette opération puisse être considérée comme un service connexe à l'hébergement.