



Précisions concernant les prestations de services rattachées à un bien immeuble

Le 1^{er} janvier 2017 sont entrées en vigueur les dispositions du Règlement d'exécution (UE) n°1042/2013 du 7 octobre 2013 modifiant le Règlement d'exécution (UE) n° 282/2011 en ce qui concerne les prestations de services rattachées à un bien immeuble.

Les dispositions concernées complètent le dispositif légal en place en apportant :

- Une définition harmonisée de ce qu'il convient de considérer comme un bien immeuble (art. 13ter) ;
- Des précisions sur les prestations de services rattachées à un bien immeuble (art. 31bis et 31ter).

Les Règlements européens sont directement applicables dans tous les Etats membres, ces dispositions sont donc applicables au Luxembourg depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ces dispositions ont été par ailleurs commentées dans des notes explicatives publiées par la Commission européenne qui, sans avoir de force contraignante, apportent des éclaircissements utiles sur certains des concepts abordés par le Règlement 1042/2013. Les développements ci-après incluent un renvoi aux paragraphes pertinents des notes explicatives.

Pourquoi ces dispositions sont importantes à prendre en compte

Les prestations de services qui sont rattachées à un bien immeuble sont taxables à la TVA au lieu de situation du bien immeuble (article 47 de la Directive 2006/112/EC – ci-après la Directive, transposé à l'article 17.2.2° de la loi TVA luxembourgeoise – ci-après LTVAl), et ce quelque soit le statut TVA du client. L'objectif de cette disposition est de garantir l'imposition des services à l'endroit présumé où le service est consommé.

Les conséquences du rattachement au lieu de situation de l'immeuble sont les suivantes :

- Le principe général de taxation des services au lieu d'établissement du preneur (B2B) ou au lieu d'établissement du prestataire (B2C) ne s'applique pas : les services concernés sont soumis à la TVA au lieu de situation de l'immeuble ;
- Dans les relations B2B, le dispositif d'auto liquidation de la TVA prévu par l'article 196 de la Directive, transposé à l'article 61.5. de la LTVAl ne s'applique pas ;
- Dans les relations B2B impliquant un prestataire étranger, un dispositif local d'auto liquidation de la TVA transposant les dispositions non impératives de l'article 194 de la Directive 7 peut cependant s'appliquer à l'étranger (le Luxembourg n'a pas transposé ce dispositif optionnel).

Des divergences d'interprétation locale sur la localisation de certains services pouvaient créer des cas de double imposition ou de non imposition à la TVA, que les dispositions du Règlement 1042/2013 entendent désormais éviter en apportant une définition du bien immeuble, et en précisant les caractéristiques qu'un service rattaché à un bien immeuble doit remplir.

Enfin, le Règlement 1042/2013 liste à titre indicatif et non exhaustif un certain nombre de services qui sont réputés rattachés ou non rattachés à un bien immeuble. Le tableau en annexe recense ces services en incluant un renvoi aux paragraphes pertinents des notes explicatives.



VAT SOLUTIONS

Définition du bien immeuble

Pour l'application de la Directive 2006/112/CE, est considéré comme "bien immeuble":

- Toute **partie déterminée de la terre**¹, située à ou sous sa surface, à laquelle peuvent être attachés des **droits de propriété et de possession**²;
- Tout **immeuble ou toute construction**³ fixé(e) au sol ou dans le sol au-dessus ou au-dessous du niveau de la mer⁴, **qui ne peut être aisément démonté(e)** ou déplacé(e);
- Tout **élément installé** et faisant partie intégrante⁵ d'un immeuble ou d'une construction⁶ **sans lequel l'immeuble ou la construction est incomplet**, tel que portes, fenêtres, toitures, escaliers et ascenseurs;
- Tout **élément, matériel ou machine, installé à demeure**⁷ dans un immeuble ou une construction **qui ne peut être déplacé sans destruction ou modification**⁸ de l'immeuble ou de la construction⁹.

Les notes explicatives précisent que cette liste est exhaustive (point 46).

Caractéristiques d'un service rattaché à un bien immeuble

Le service concerné doit présenter un **lien suffisamment direct**¹⁰ **avec le bien immeuble**.

Un service est considéré comme ayant un lien suffisamment direct avec un bien immeuble dans les cas suivants:

- lorsqu'il est **issu d'un bien immeuble**¹¹, que ledit **bien immeuble est un élément constitutif du service** et qu'il est **central et essentiel** pour le service fourni ;
- ou lorsqu'ils sont **fournis ou destinés à un bien immeuble** et ont pour objet de **modifier le statut juridique ou les caractéristiques physiques** dudit bien¹².

Si le service considéré ne figure pas dans la liste des services du Règlement 1042/2013 (voir tableau ci-après) en annexe, il faut vérifier s'il remplit un ou plusieurs des critères ci-dessus. Si la réponse est positive, il sera réputé rattaché à un bien immeuble.

Nos services

- Confirmation du traitement TVA des services rendus ou reçus en liaison avec un bien immeuble
- Coaching/formations
- Accompagnement à la mise en œuvre des obligations TVA au Luxembourg et à l'étranger :
 - Préparation et dépôt de la demande d'identification TVA
 - Préparation et dépôt des déclarations TVA

Contact



Karine Bellony, Managing Partner
VAT Solutions - 13 Place d'Armes, L-1136 Luxembourg
Karine.bellony@vat-solutions.com
T +352 26 945 944 15

¹ Voir points 49 à 55 des Notes explicatives

² Voir points 56 à 63 des Notes explicatives

³ Voir points 64 à 71 des Notes explicatives

⁴ Voir points 72 à 82 des Notes explicatives

⁵ Voir points 85 à 94 des Notes explicatives

⁶ Voir points 83 et 84 des Notes explicatives

⁷ Voir points 99 à 101 des Notes explicatives

⁸ Voir points 102 à 112 des Notes explicatives

⁹ Voir points 95 à 98 des Notes explicatives

¹⁰ Voir points 131 à 135 des Notes explicatives

¹¹ Voir point 139 des Notes explicatives

¹² Voir points 140 à 142 des Notes explicatives



VAT SOLUTIONS

Services rattachés à un bien immeuble

Services non rattachés à un bien immeuble

<p>L'établissement de plans d'un immeuble ou de parties d'un immeuble destiné à être érigé sur une parcelle de terrain déterminée, indépendamment du fait que la construction ait lieu ou non</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 148 à 150 des Notes explicatives</i></p>	<p>L'établissement de plans d'un immeuble ou de parties d'un immeuble si l'immeuble n'est pas destiné à être érigé sur une parcelle de terrain déterminée</p>
<p>La prestation de services de surveillance ou de sécurité sur place</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 151 à 162 des Notes explicatives</i></p>	
<p>L'étude et l'évaluation du risque et de l'intégrité du bien immeuble</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 178 à 180 des Notes explicatives</i></p>	
<p>L'évaluation du bien immeuble, y compris lorsque ces services sont nécessaires à des fins d'assurance, pour déterminer la valeur d'un bien immeuble comme garantie pour un prêt ou pour apprécier les risques et dommages dans des litiges</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 181 à 185 des Notes explicatives</i></p>	
<p>Le crédit-bail ou la location d'un bien immeuble, dans les cas autres que les services de publicité visés ci-contre, y compris l'entreposage de biens dans une partie spécifique du bien immeuble affectée à l'usage exclusif du preneur</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 186 à 195 des Notes explicatives</i></p>	<p>Les services de publicité, même s'ils impliquent l'usage de biens immeubles</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 268 à 273 des Notes explicatives</i></p> <p>L'entreposage de biens dans un bien immeuble si aucune partie spécifique du bien immeuble n'est affectée à l'usage exclusif du preneur</p>
<p>Les services d'hébergement dans le secteur hôtelier ou dans des secteurs ayant une fonction similaire (les camps de vacances ou les terrains aménagés pour le camping) y compris le droit de séjourner dans un lieu spécifique résultant de la conversion de droits d'utilisation à temps partagé et les situations analogues</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 196 à 204 des Notes explicatives</i></p>	<p>Les services d'intermédiaire dans la prestation de services d'hébergement dans le secteur hôtelier ou dans des secteurs ayant une fonction similaire, telles que les camps de vacances ou les terrains aménagés pour le camping, si l'intermédiaire agit au nom et pour le compte d'une autre personne</p>
<p>L'octroi ou le transfert de droits (autres que le crédit bail ou la location ou l'hébergement dans le secteur hôtelier visés ci-dessus) relatifs à l'usage de l'ensemble ou de parties d'un bien immeuble, y compris l'autorisation d'utiliser une partie d'un bien (l'octroi de droits de pêche ou de chasse, ou d'accès à des salons d'attente dans les aéroports) ou d'utiliser une infrastructure soumise au péage (les ponts ou les tunnels)</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 205 à 213 des Notes explicatives</i></p>	<p>La mise à disposition d'un stand sur le site d'une foire ou d'une exposition, ainsi que d'autres services connexes permettant à l'exposant de présenter des objets, tels que la conception du stand, le transport et l'entreposage des objets, la mise à disposition de machines, le câblage, l'assurance et la publicité</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 274 à 2281 des Notes explicatives</i></p>
<p>La construction d'un immeuble sur un terrain, ainsi que les travaux de construction et de démolition exécutés sur un immeuble ou des parties d'un immeuble</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 163 à 167 des Notes explicatives</i></p>	
<p>La construction de structures permanentes sur un terrain, ainsi que les travaux de construction et de démolition exécutés sur des structures permanentes (les réseaux de canalisations pour le gaz et l'eau, les égouts et les structures similaires)</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 168 à 174 des Notes explicatives</i></p>	
<p>Les travaux effectués sur des terrains, y compris des services agricoles tels que le labourage, l'ensemencement, l'irrigation et la fertilisation</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 175 à 177 des Notes explicatives</i></p>	<p>La mise à disposition de matériel en vue de l'exécution de travaux sur un bien immeuble, lorsque le prestataire n'assume pas la responsabilité de l'exécution des travaux</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 282 à 284 des Notes explicatives</i></p>
<p>L'entretien, la rénovation et la réparation d'un immeuble ou de parties d'un immeuble, y compris les travaux tels que le nettoyage, la pose de carrelage, de papier peint et de parquet</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 214 à 216 des Notes explicatives</i></p>	
<p>L'entretien, la rénovation et la réparation de structures permanentes telles que les réseaux de canalisations pour le gaz et l'eau, les égouts et les structures similaires</p> <p><i>Voir à ce sujet les précisions des points 217 et 218 des Notes explicatives</i></p>	



VAT SOLUTIONS

Services rattachés à un bien immeuble

Services non rattachés à un bien immeuble

<p>L'installation ou le montage de machines ou de matériel qui, après installation ou montage, sont considérés comme des biens immeubles <i>Voir à ce sujet les précisions des points 219 à 224 des Notes explicatives</i></p>	<p>L'installation ou le montage, l'entretien et la réparation, l'inspection ou le contrôle des machines ou du matériel qui ne font pas partie du bien immeuble ou n'en deviennent pas partie <i>Voir à ce sujet les précisions des points 219 à 226 des Notes explicatives</i></p>
<p>L'entretien et la réparation, l'inspection et le contrôle des machines ou du matériel si ces machines ou ce matériel sont considérés comme des biens immeubles <i>Voir à ce sujet les précisions des points 225 et 226 des Notes explicatives</i></p>	
<p>La gestion de propriété, autre que la gestion des portefeuilles d'investissements immobiliers, consistant en l'exploitation de biens immobiliers commerciaux, industriels ou résidentiels, par le propriétaire ou pour le compte de celui-ci <i>Voir à ce sujet les précisions des points 227 à 236 des Notes explicatives</i></p>	<p>La gestion des portefeuilles d'investissements immobiliers</p>
<p>Les services d'intermédiaire concernant la vente, le crédit-bail ou la location de biens immeubles et l'octroi ou le transfert de certains droits, autres que les services d'intermédiaire agissant au nom et pour le compte d'autrui dans la prestation de services d'hébergement dans le secteur hôtelier <i>Voir à ce sujet les précisions des points 237 à 245 des Notes explicatives</i></p>	<p>Les services d'intermédiaire dans la prestation de services d'hébergement dans le secteur hôtelier ou dans des secteurs ayant une fonction similaire, telles que les camps de vacances ou les terrains aménagés pour le camping, si l'intermédiaire agit au nom et pour le compte d'une autre personne <i>Voir à ce sujet les précisions des points 237 à 245 des Notes explicatives</i></p>
<p>Les services juridiques relatifs au transfert d'un titre de propriété immobilière, à l'octroi ou au transfert de certains droits sur un bien immeuble ou de droits réels immobiliers (actes notariés) ou à l'établissement d'un contrat en vue de la vente ou de l'achat d'un bien immeuble, même si l'opération principale se traduisant par la modification du statut juridique desdits biens n'est pas menée à terme <i>Voir à ce sujet les précisions des points 246 à 267 des Notes explicatives</i></p>	<p>Les services juridiques relatifs à des contrats, autres que ceux visés ci-contre, lorsque ces services ne sont pas spécifiques au transfert d'un titre de propriété sur un bien immeuble</p>

Cette note et son contenu sont la propriété de VAT Solutions et ne peuvent être reproduits sans mention expresse de la source (VAT Solutions).
Ce contenu a une vocation purement informative et ne saurait engager la responsabilité de VAT Solution à défaut de conseil spécifique et individualisé délivré par VAT Solutions.
VAT Solutions S.à r.l. est une société indépendante spécialisée en taxation indirecte (TVA, Douane, Accises). VAT Solutions est une marque déposée.