

La location d'un logement via Airbnb ou plateformes similaires : aspects fiscaux

Edoardo TRAVERSA

Professeur UCLouvain, avocat au barreau de Bruxelles

Anne-Grac KLECZEWKI

Doctorante UCLouvain

À ses débuts, Airbnb¹ se voulait une plateforme conviviale où tout un chacun pouvait offrir sa chambre d'ami voire le canapé-lit du salon à un inconnu en quête de logement à bas prix. Douze années plus tard, la plateforme est devenue un géant multinational, très lucratif pour certains. En mai 2020, il y aurait environ 3.845 annonces actives rien qu'à Bruxelles². Le site répertorie encore quelques mezzanines, mais la plupart des annonces concernent des logements entiers. À Bruxelles, tel serait le cas de presque 70 % des annonces. Ces logements ne sont pas pour autant des résidences secondaires que les propriétaires tenteraient de rentabiliser occasionnellement. La majorité correspond à des logements meublés mis à disposition de manière permanente, par des propriétaires qui possèdent souvent plusieurs résidences de la sorte. À cela s'ajoutent des chambres d'hôte chez l'habitant qui sont de plus en plus nombreuses sur la plateforme dans l'espoir d'attirer davantage de clients. Il en découle que « louer un Airbnb » n'est pas une opération neutre du point de vue fiscal et que, par ailleurs, l'identification du régime fiscal pertinent dépendra d'une série de facteurs. Le régime fiscal des opérations réalisées via la plateforme et des revenus générés de cette manière s'apparente en effet à jouer avec des pièces de puzzle : diverses qualifications et divers taux peuvent en effet potentiellement s'appliquer, et il s'agit de les faire coïncider le plus justement possible à la réalité de la situation concrète.

Dans la présente contribution, après avoir rappelé dans un premier temps les notions de base en matière d'impôt sur les revenus, nous présentons les éléments à prendre en compte afin de qualifier ces revenus en matière d'impôt

¹ <https://www.airbnb.com>.

² Données issues de <https://www.airdna.co> (consulté le 29 mai 2021).

des personnes physiques (I). Enfin, nous dressons le cadre du régime de ces opérations en matière de la taxe sur la valeur ajoutée d'autre part (II).

I. Le régime fiscal à l'impôt sur les revenus³

Le Code des impôts sur les revenus (ci-après «C.I.R.») établit quatre catégories d'impôts, en fonction du type de contribuable: (1) l'impôt des personnes physiques (ci-après IPP)⁴, (2) l'impôt des sociétés⁵, (3) l'impôt des personnes morales⁶ et (4) l'impôt des non-résidents⁷. Théoriquement, les revenus générés par la location d'un logement via Airbnb peuvent être soumis à ces quatre impôts mais jamais simultanément dans la mesure où leur champ d'application est exclusif.

A. Conditions d'application de l'impôt des personnes physiques aux revenus perçus via Airbnb

Nous nous concentrerons sur la situation la plus fréquente, celle de résidents belges personnes physiques⁸ qui mettent un logement en location via Airbnb ou une plateforme similaire et qui sont donc soumis à l'IPP. Dans certains cas, le bailleur peut être une société ou une autre personne morale

³ Pour une présentation plus détaillée de ces principes, voy. E. TRAVERSA et M. BOURGEOIS, «Partie I: Structure générale du système d'imposition des revenus», in E.-J. NAVEZ, *La fiscalité des revenus en pratique*, Larcier, 2021, pp. 9 et s.

⁴ Impôt qui vise l'ensemble des revenus des personnes physiques ayant leur résidence fiscale en Belgique.

⁵ Impôt qui s'applique à l'ensemble des revenus des sociétés ayant leur résidence fiscale en Belgique.

⁶ Impôt qui concerne les institutions et associations établies en Belgique, qui ont la personnalité juridique et qui n'ont pas d'activités à caractère lucratif (ce qui couvre essentiellement les ASBL et fondations, ainsi que les collectivités politiques et la plupart des organismes publics). En droit des impôts sur les revenus, la notion de «personne morale» est donc plus restreinte qu'en droit civil, puisqu'elle couvre des entités qui ont une personnalité juridique distincte mais qui ne sont pas des «sociétés» au sens fiscal du terme (art. 2 et 220 C.I.R.).

⁷ Impôt qui couvre les revenus de source belge des personnes physiques, des sociétés et des personnes morales ayant leur domicile fiscal à l'étranger.

⁸ Il s'agit, à titre principal, des personnes qui ont établi leur domicile en Belgique, mais cette notion de domicile ne correspond pas systématiquement au domicile tel que le définit le droit civil ou le droit judiciaire. Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, il s'agit d'une situation de fait, caractérisée par une certaine permanence ou continuité. En outre, le Code prévoit que sont aussi habitants du Royaume, et donc des résidents fiscaux belges, les personnes physiques qui ont le siège de leur fortune en Belgique. Pour plus de développement, voy. E. TRAVERSA et M. BOURGEOIS, «Partie I: Structure générale du système d'imposition des revenus», *op. cit.*, pp. 13-15.

au sens du C.I.R.⁹. Néanmoins, les principes qui régissent l'imposition des revenus perçus sont alors autres et nous ne les aborderons pas ici.

À l'impôt des personnes physiques, les revenus sont en principe, après déduction de certains frais sur une base réelle ou forfaitaire, globalisés avec les autres revenus¹⁰ et soumis à l'application du taux progressif, compris entre 25 % et 50 % (avec application de la quotité exonérée et, le cas échéant, de déduction et réductions d'impôt)¹¹. Cela étant, les exceptions, sous forme de taxation distincte avec un taux proportionnel, sont nombreuses.

Pour le surplus, il nous faut souligner l'existence de nombreuses règles complémentaires, ajoutées dans un souci de personnalisation de l'impôt. Un ensemble de mécanismes permet d'ajuster le prélèvement finalement pratiqué en fonction de la situation personnelle et familiale du contribuable ou encore, de l'inciter à réaliser certains types de dépenses.

Les résidents sont concernés par l'impôt belge même si le logement est à l'étranger¹². Dans un tel cas, toutefois, les conventions bilatérales préventives de la double imposition conclues par la Belgique pourraient trouver à s'appliquer et le revenu généré ne serait *a priori* soumis effectivement à imposition que dans l'État de situation du bien. Il devra toutefois être déclaré en Belgique car il influencera le taux applicable aux autres revenus du contribuable résident belge. Une double imposition résultant d'un conflit d'interprétation entre administrations fiscales ne peut toutefois jamais être exclue; il existe cependant une procédure spécifique ouverte au contribuable pour permettre la résolution de ce type de différends¹³.

B. Typologie et qualifications des revenus perçus

Les revenus imposables perçus dans le cadre d'une location via Airbnb ou une plateforme similaire sont de deux types. Tout d'abord, il y a la location du logement même. Celle-ci constitue l'élément essentiel de cette activité. Nous commençons donc par aborder les revenus qui s'y rattachent (1). Ensuite, il y a les prestations complémentaires que certains hôtes proposent avec le logement, mais en option (2). Parmi celles-ci, nous retrouvons principalement le

⁹ Nous relèverons toutefois que les éventuelles personnes morales s'inscrivent également sous un prénom, de sorte qu'il est difficile d'établir avec certitude la nature de l'hôte à qui on a affaire.

¹⁰ Conformément à l'article 6 C.I.R., «le revenu imposable est constitué de l'ensemble des revenus nets, diminué des dépenses déductibles».

¹¹ Article 130 C.I.R.

¹² Le C.I.R. spécifie à cet égard que l'impôt est dû sur «tous leurs revenus imposables visés au présent Code, alors même que certains de ces revenus auraient été produits ou recueillis à l'étranger» (art. 5 C.I.R.). Il convient, toutefois, de nuancer ce principe au vu de la mise en œuvre des conventions préventives de la double imposition.

¹³ Voy. entre États membres de l'Union européenne, la directive (UE) 2017/1852 du Conseil du 10 octobre 2017 concernant les mécanismes de règlement des différends fiscaux dans l'Union européenne, transposée par la loi du 2 mai 2019, *M.B.*, 17 mai 2019. Par ailleurs, les conventions de double imposition contiennent des mécanismes de concertation plus ou moins contraignants.

petit-déjeuner ou encore le nettoyage. Pour le surplus, nous notons, en outre, la possibilité de réserver des « expériences » d'une grande diversité. La liste inclut autant des ateliers cocktails que des coachings en *positive thinking*, des escapades dans les rizières du Vietnam ou encore la découverte de production de cigares cubains. L'imposition de ces activités est régie par les mêmes principes que ceux relatifs aux prestations complémentaires plus classiques.

Les revenus issus de chacune de ces **trois** catégories sont susceptibles de plusieurs qualifications selon les circonstances du cas d'espèce. Leur taux d'imposition exact n'est donc pas une évidence pour tout à chacun.

1. Revenus tirés de la mise à disposition du logement meublé

Les revenus de la location d'un logement meublé perçus en dehors d'une activité professionnelle (au sens fiscal) sont généralement qualifiables de revenus immobiliers pour la mise à disposition de l'immeuble *sensu stricto* et de revenus mobiliers pour ce qui est des meubles meublant. Sinon, ils seront considérés comme des revenus professionnels. Par ailleurs, si Airbnb fait partie des plateformes fréquemment qualifiées de collaboratives, en Belgique, les revenus générés par son biais ne sont jamais imposables à titre de revenus issus de l'économie collaborative.

Notons d'emblée que, dans tous les cas, les commissions éventuellement prélevées par la plateforme ne seront pas prises en compte comme revenus dans le chef du bailleur. Elles feront l'objet d'une imposition dans le chef de la plateforme qui les prélève et, dans la mesure où celle-ci se trouve à l'étranger, il est même possible qu'elles échappent à l'impôt belge.

a. Revenus perçus en dehors d'une activité professionnelle

Les revenus immobiliers sont énumérés de manière limitative aux articles 7 et suivants du C.I.R. Parmi eux, se retrouvent les revenus tirés de la location des biens immobiliers¹⁴. La location d'un logement dans le cadre de la plateforme Airbnb ou toute autre plateforme similaire constitue une telle location. Les revenus qualifiables de revenus immobiliers ne peuvent être imposés qu'à ce titre ou, le cas échéant, à titre de revenus professionnels, mais jamais à titre de revenus divers, combien même cela serait plus avantageux¹⁵.

¹⁴ Art. 7, § 1^{er}, 2°, C.I.R.

¹⁵ Ce principe a été consacré par la jurisprudence de la Cour de cassation (notamment Cass., 22 janvier 2010, RG F.08.0002.F, *Pas.*, 2010/01, n° 53, p. 224). Il a été plus récemment rappelé en ces termes dans une décision de la cour d'appel de Liège: « Les revenus litigieux ne constituent pas non plus des revenus divers car, en dépit du caractère très général de la formulation de l'article 90, alinéa 1^{er}, 1°, du C.I.R. 1992, celui-ci permet uniquement d'imposer les revenus qui, sans cet article, ne seraient pas imposables parce qu'ils ne ressortissent pas au régime d'imposition des autres catégories de revenus imposables » (Liège, 13 septembre 2017, n° 2014/RG/1211).

Concrètement, l'imposition des revenus locatifs varie en fonction de l'utilisation faite des lieux par le locataire, mais également de la localisation du bien. Dans tous les cas, ce qui varie est la base imposable, qui pourra être déterminée sur une base réelle ou en référence à une valeur forfaitaire. Pour le reste, ce montant sera toujours globalisé et soumis à l'imposition progressive¹⁶.

Lorsque le bien mis en location est sis en Belgique, ses revenus sont en principe établis sur une base forfaitaire. Le bailleur ne devra donc pas déclarer à l'IPP l'ensemble des revenus effectivement perçus par le biais de la plateforme. Le fisc comptabilisera comme revenus, non pas les montants réels diminués des frais effectifs, mais le montant du revenu cadastral (« RC »), censé refléter le « revenu moyen normal net d'une année » (article 471 CIR). Celui-ci sera indexé et majoré de 40 %¹⁷. En pratique, force est de constater que ce revenu ne correspond plus au revenu normal. Il se réfère à la valeur locative des biens au 1^{er} janvier 1975. Il est, dans la plupart des cas, inférieur aux loyers réels perçus, et ce malgré l'indexation annuelle qui y est appliquée¹⁸.

Constituent une exception au principe ci-avant décrit les locations dans le cadre desquelles le locataire affecte le logement à des fins professionnelles. Dans pareil cas, le revenu immobilier est le revenu réel effectivement perçu par le bailleur, après déduction forfaitaire des frais¹⁹. La finalité du séjour (privée ou professionnelle) renseignée par le locataire à l'occasion de sa réservation, même s'il s'agit d'une location de courte durée, s'avère donc cruciale.

Lorsque le bien mis en location était sis à l'étranger, jusqu'à il y a peu, la règle s'inversait et ses revenus étaient en principe établis sur une base réelle. Les revenus correspondaient donc au montant total du loyer et des avantages locatifs. Par conséquent, la valeur prise en compte était nécessairement plus élevée que pour les biens sis en Belgique. Cette différence de traitement a été à trois reprises déclarée contraire aux libertés fondamentales prévues par les traités européens²⁰. À la suite de cela, il a été décidé d'aligner l'imposition des revenus de biens immeubles sis à l'étranger sur le système de ceux sis en Belgique. À cette fin, un revenu cadastral a été fixé par une loi de 2019²¹. Cette dernière instaure une quatrième méthode pour l'établissement du revenu cadastral, en principe la plus adaptée à l'établissement du RC des

¹⁶ Art. 130 et s. C.I.R.

¹⁷ Art. 7, § 1^{er}, 2°, C.I.R.

¹⁸ L'indexation annuelle a été mise en place dès 1991, pour pallier l'absence de la péréquation générale censée ajuster les montants du RC tous les 10 ans, et jamais effectuée.

¹⁹ 40% pour les immeubles bâtis, plafonné à 5/3 du RC revalorisé.

²⁰ C.J.U.E., 11 septembre 2014, C-489/13, *Verest & Gerards c. État belge*; C.J.U.E., 12 avril 2018, C-110/17, *Commission c. Belgique*; C.J.U.E., 12 novembre 2020, C-842/19, *Commission c. Belgique*.

²¹ Loi du 17 février 2021 portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger, *M.B.*, 25 février 2021.

immeubles bâtis étrangers²². Elle permet de reconstituer leur valeur vénale de 1975 sur la base de la valeur vénale actuelle²³. Pour ce faire, un facteur de correction unique est appliqué, qui est fixé à 15,036 pour l'année 2020²⁴. Ensuite, la valeur ainsi obtenue est multipliée par le taux de 5,3 %.

Ensuite, les revenus de la location des meubles meublant le bien immeuble mis en location par le biais d'une plateforme constituent des revenus mobiliers visés aux articles 17 et suivants du C.I.R. («revenus de la location, de l'affermage, de l'usage et de la concession de biens mobiliers»)²⁵. Ils sont ainsi distinctement, à titre de revenus mobiliers. Similairement aux revenus immobiliers, ils ne peuvent être imposés qu'à ce titre. Les revenus mobiliers seront imposés au taux distinct de 30 %²⁶, sauf si un tel impôt s'avère supérieur à l'impôt qui résulterait de l'imposition dans le cadre des revenus globalisés et imposés au taux progressif²⁷.

Enfin, il convient de se pencher sur le sort des revenus générés par les prestations complémentaires (catering, services divers). Il s'agira en principe de revenus divers (ou des revenus professionnels si générés dans le cadre d'une activité professionnelle – voy. *infra*). Les prestations complémentaires constituent des revenus divers dans la mesure où ils tombent dans le champ de l'article 90, 1°. Ils se retrouvent alors soumis à un taux d'imposition distinct de 33 %²⁸. Pour que tel soit le cas, il convient de vérifier les deux éléments suivants :

- (i) s'ils «résultent, même occasionnellement ou fortuitement, de prestations, opérations ou spéculations quelconques ou de services rendus à des tiers, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle»²⁹; et
- (ii) s'ils ne peuvent prétendre être «des opérations de gestion normale d'un patrimoine privé consistant en biens immobiliers, valeurs de portefeuille et objets mobiliers»³⁰.

²² Rien n'interdit néanmoins que les autres méthodes déjà existantes soient utilisées pour des immeubles étrangers.

²³ Les auteurs de la loi sont partis du présupposé que la valeur vénale «actuelle» des immeubles bâtis situés à l'étranger est aisée à déterminer pour les propriétaires concernés.

²⁴ L'idée est de déterminer quel montant fallait-il investir en 1975 pour obtenir un capital équivalent à la valeur vénale actuelle. Le facteur de correction est fixé sur la base du taux pour les obligations linéaires à 10 ans tel que publié par la Banque nationale de Belgique.

²⁵ Art. 17, 3°, C.I.R.

²⁶ Art. 171, 3°, C.I.R.

²⁷ Art. 171, 3°, C.I.R.

²⁸ Art. 171, 1°, (a), C.I.R.

²⁹ Art. 90, 1°, du C.I.R.

³⁰ Art. 90, 1°, du C.I.R. La gestion normale du patrimoine englobe «les actes qu'un bon père de famille accomplit, non seulement pour la gestion courante, mais aussi pour la mise à fruit, la réalisation et le remploi d'éléments d'un patrimoine, c'est-à-dire des biens qu'il a acquis par succession, donation ou par épargne personnelle, ou encore en remploi de biens aliènes». La question de savoir si l'activité concernée doit ou non être considérée comme une gestion normale du patrimoine privé est une question de fait laissée à l'appréciation du tribunal. Cependant, les services complémentaires

Si ces prestations ont un caractère occasionnel, elles seront donc qualifiées de revenus divers³¹.

La ventilation doit refléter la part de chaque élément dans le prix demandé. Dans la pratique, à défaut de précisions dans le contrat de location, l'administration accepte une clé de répartition de 60 % pour la location immobilière *sensu stricto* et 40 % pour les meubles, pour la partie location de logement meublé, et, en cas de services complémentaires, les estime de manière forfaitaire à 20 % du prix total.

b. Revenus perçus dans le cadre d'une activité professionnelle

Si l'immeuble – et les meubles qu'il contient – est considéré comme affecté à l'activité professionnelle du bailleur, les revenus issus de la location d'un logement meublé sont qualifiés de revenus professionnels³², plus précisément dès lors qu'il s'agirait de revenus d'activités indépendantes, de bénéfices ou encore de profits. Cette qualification entraîne la taxation des revenus perçus sur une base réelle dans toutes les hypothèses et au taux progressif (plus les éventuels additionnels).

Sous l'appellation «bénéfices», le législateur belge regroupe les revenus des «entreprises industrielles, commerciales ou agricoles quelconques»³³, notamment ceux qui proviennent de «toutes les opérations traitées par les établissements de ces entreprises ou à l'intermédiaire de celles-ci»³⁴. La notion d'entreprise quant à elle recouvre «(a) toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant, (b) toute personne morale, (c) toute autre organisation sans personnalité juridique»³⁵. Ainsi, pour un propriétaire qui mène une activité de location pour laquelle il est inscrit en tant qu'indépendant, les revenus perçus par le biais d'Airbnb seront imposés à titre de bénéfices.

La catégorie de «profits» constitue une catégorie résiduaire qui englobe «tous les revenus d'une profession libérale, charge ou office et tous les revenus d'une occupation lucrative qui ne sont pas considérés comme des bénéfices ou rémunérations»³⁶. Toute activité qui s'avère une occupation lucrative génère des profits, que ce soit la vente de timbres ou la location de boîtes aux

n'impliquent aucun élément du patrimoine en ce qu'elles consistent exclusivement en une prestation de services. Par conséquent, pareilles activités ne s'inscrivent jamais dans le cadre de la gestion normale du patrimoine.

³¹ T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, «Sous-section 1 – Généralités – Distinction entre les revenus divers et les revenus professionnels», in *Impôt des personnes physiques*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 762.

³² Art. 37 C.I.R.

³³ Art. 24 C.I.R.

³⁴ Art. 24, 1°, C.I.R.

³⁵ Art. I.1. du Code de droit économique.

³⁶ Art. 27 C.I.R.

lettres³⁷. La définition de l'occupation lucrative est d'origine jurisprudentielle et implique des appréciations au cas par cas. Il convient en effet de déterminer si les activités dont question constituent «un ensemble d'opérations suffisamment fréquentes et liées entre elles pour constituer une occupation continue et habituelle et ne consistant pas en la gestion normale d'un patrimoine privé»³⁸. L'activité doit en outre être exercée dans un but lucratif, soit offrir la possibilité de réaliser un bénéfice. La seule répétition d'activités ne suffit donc pas³⁹.

Il découle de ce qui précède que pour tout propriétaire qui mène une activité de location de ses biens, qui n'est pas purement occasionnelle, les revenus perçus par le biais d'Airbnb seront normalement imposables à titre de profits, vu le fait de percevoir un revenu sous la forme de prix demandé pour la nuitée (qui dépasse le simple remboursement de frais) associé à une disponibilité continue du logement (qui traduit une activité récurrente, ou du moins régulière).

Il en va de même pour les services complémentaires (catering, nettoyage, mise à disposition d'internet...), qui tomberont aussi dans la catégorie des revenus professionnels.

Concrètement, les revenus générés par la location d'un logement via Airbnb ou un site similaire sont pour partie soumis à l'imposition au taux progressif, en tant que bénéfices ou profits. Si la qualification mixte comme revenus immobiliers et mobiliers est plus avantageuse (le revenu cadastral étant certainement plus bas que les revenus réels), en pratique, c'est généralement la qualification comme revenus professionnels qui correspond davantage à la réalité.

c. Revenus de l'économie collaborative: pas (encore ?) applicables aux plateformes Airbnb

La notion d'économie collaborative se prête difficilement à une définition univoque, en droit; en droit ou au sein d'autres disciplines⁴⁰. À titre d'exemple, l'article 2 du projet de loi italien qui aspirait à devenir un Sharing Economy Act⁴¹ définit une économie qualifiée «de partage» (*economia*

³⁷ Civ. Bruxelles, 23 juin 2006, RG 2003/3380/A.

³⁸ Cass., 6 mai 1969, *Pas.*, 1969, I, p. 803.

³⁹ Cass., 23 avril 1968, *Pas.*, 1968, I, 1, p. 5.

⁴⁰ Selon Belk, il est même «virtuellement impossible de soumettre une définition de l'économie de partage qui reflète les usages les plus communs du terme et qui englobe toutes les pratiques avec une composante collaborative» (R. BELK, «Sharing versus pseudo-sharing in Web 2.0», *The Anthropologist*, 2014, 18/1, p. 8.

⁴¹ 27 janvier 2016, Proposta di Legge «Disciplina delle piattaforme per la condivisione di beni e servizi e disposizioni per la promozione dell'economia della condivisione», XVII Legislatura, Document n° 3564. Cinq ans plus tard, ce projet n'a cependant toujours pas progressé en direction d'une éventuelle adoption.

della condivisione) plutôt que «collaborative». La définition retenue insiste à la fois sur l'intervention d'une plateforme et le nécessaire caractère non professionnel des utilisateurs impliqués⁴². Au niveau européen, la Commission européenne suggère quant à elle de concevoir l'économie collaborative comme un ensemble de «modèles économiques où des plateformes collaboratives qui créent un marché ouvert pour l'utilisation temporaire de biens et de services souvent produits ou fournis par des personnes privées facilitent des activités»⁴³. Une étude des diverses transactions que visent les ébauches de définition existantes aboutirait à des miscellanées.

Malgré les difficultés de l'exercice, le législateur belge a souhaité prendre en compte les spécificités de ces activités et leur offrir un régime fiscal et social spécifique. C'est ainsi qu'ont été adoptées la loi-programme du 1^{er} juillet 2016 (ci-après «loi 2016»)⁴⁴, puis la loi du 18 juillet 2018 relative à la relance économique et au renforcement de la cohésion sociale (ci-après «loi 2018»)⁴⁵.

L'exercice difficile s'est révélé téméraire, dès lors que le régime tel qu'il résultait de la loi de 2018 a été annulé par l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 avril 2020⁴⁶. Ce dernier confirme l'absence de justification satisfaisante aux différences de traitement qu'il génère⁴⁷. La notion de «revenus complémentaires» telle qu'instaurée par cette loi a ainsi cessé d'exister pour ne laisser subsister que celle de «revenus de l'économie collaborative». Cette dernière, issue de la loi de 2016, avait été reprise à son compte et modifiée par la loi de 2018. À présent, elle retrouve son pristin état⁴⁸.

⁴² Le projet indique ce qui suit: «*l'economia generate dall'allocation ottimizzata e condivisa delle risorse di spazio, tempo, eni e servizi tramite piattaforme digitali. I gestori di tali piattaforme angiscono da abilitatori mettendo in contatto gli utenti e possono offrire servizi di valore aggiunto. I beni che generato valore per la piattaforme appartengono agli utenti. Tra gestori e utenti non sussiste alcun rapporto di lavoro subordinato. Sono escluse la piattaforme che operano intermediario in favore di operatori professionali iscritti al registre delle imprese*».

⁴³ Communication de la Commission européenne du 2 juin 2016 «Un agenda européen pour l'économie collaborative», COM(2016) 356 final. Elle spécifie, en outre, que «les transactions réalisées dans le cadre de l'économie collaborative n'entraînent généralement pas de transfert de propriété et peuvent avoir un caractère lucratif ou non lucratif».

⁴⁴ Loi-programme du 1^{er} juillet 2016, *M.B.*, 4 juillet 2016.

⁴⁵ Loi du 18 juillet 2018 relative à la relance économique et au renforcement de la cohésion sociale, *M.B.*, 26 juillet 2018.

⁴⁶ Extrait de l'arrêt n° 53/2020 du 23 avril 2020, *M.B.*, 20 mai 2020, p. 36300; les effets des dispositions annulées avaient néanmoins été maintenus jusqu'au 31 décembre 2020 inclus (considérant B.9 de l'arrêt).

⁴⁷ Pour davantage de développements sur la notion d'économie collaborative et l'opportunité pour le législateur d'appréhender ce phénomène, voy. A.-G. KLECZEWSKI, «L'imposition des transactions entre particuliers: suites de l'annulation par la Cour constitutionnelle du régime de revenus complémentaires», Partie I, *Journal de droit fiscal*, 2020, n° 3-4, pp. 65-94; Partie II, *Journal de droit fiscal*, 2021, à paraître.

⁴⁸ Comme cela est confirmé par la Circulaire 2020/C/84 du 25 juin 2020 sur le régime fiscal des revenus issus de l'économie collaborative, du travail associatif et des services occasionnels entre citoyens et les conséquences de l'arrêt de la Cour constitutionnelle (ci-après la «Circulaire»).

À partir du 31 décembre 2020, les prestations fournies se retrouvent ainsi, le cas échéant, soumises au régime tel qu'il résulte de la loi de 2016. Concrètement, il s'agit du bénéfice d'un taux d'imposition distinct, à savoir un taux de 20 %⁴⁹. Une fois le forfait pour charges appliqué⁵⁰, le taux net est en réalité de seulement 10 %⁵¹.

Les revenus visés sont détaillés à l'article 90, 1^{er} bis, censé englober les revenus générés à l'occasion d'activités exercées par le biais de plateformes agréées de l'économie collaborative. Concrètement, ce point vise «les bénéfices ou profits qui résultent de services, autres que les services qui génèrent exclusivement⁵² des revenus qui sont soumis à l'impôt conformément aux articles 7 ou 17 ou au 5^o du présent alinéa, rendus par le contribuable à des tiers, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle». Il est par ailleurs spécifié que ces bénéfices ou profits doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- a) «Les services sont uniquement rendus à des personnes physiques qui n'agissent pas dans le cadre de leur activité professionnelle»;
- b) «Les services sont uniquement rendus dans le cadre de conventions qui ont été conclues par l'intermédiaire d'une plateforme électronique agréée ou d'une plateforme électronique organisée par une autorité publique»; et
- c) «Les indemnités afférentes aux services sont uniquement payées ou attribuées au prestataire des services par la plateforme visée au b) ou par l'intermédiaire de cette plateforme».

Airbnb ne se retrouve pas sur la liste des plateformes agréées telle que disponible sur le site du SPF Finances⁵³. Par conséquent, les revenus générés par les activités effectuées par le biais de cette plateforme ne peuvent jamais être imposés à titre de revenus de l'économie collaborative. Pourtant, Airbnb pourrait satisfaire aux conditions de l'agrément⁵⁴ qui ne concernent que la

⁴⁹ Art. 171, 3^o bis, (a), C.I.R.

⁵⁰ Art. 97/1 du C.I.R. : «les revenus visés à l'article 90, alinéa 1^{er}, 1^o bis, s'entendent de leur montant net, c'est-à-dire le montant brut diminué de 50 p.c. de frais forfaitaires». Il n'est pas possible de déduire les frais réels. Cet article a été abrogé par la loi 2018, puis réintroduit par l'article 13 de la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions fiscales diverses et de lutte contre la fraude urgentes.

⁵¹ J. VAN DYCK, «Revenus découlant de "l'économie collaborative" : taux (net) de 10 %», *Le Fisco-logue*, 2016, liv. 1475, 1-3.

⁵² Le terme exclusivement a été rajouté par la loi 2018. Afin de la maintenir au-delà de l'annulation de cette dernière, le législateur l'a donc réintroduit par l'article 12, 1^o, de la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions fiscales diverses et de lutte contre les fraudes urgentes, *M.B.*, 30 décembre 2020.

⁵³ <https://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/127-economie-collaborative-liste-plateformes-agreees-20210316.pdf>.

⁵⁴ Art. 53/1 et 53/2 de l'AR/C.I.R. 1992, insérés par l'arrêté royal du 12 janvier 2017 portant exécution de l'article 90, alinéa 2, du Code des impôts sur les revenus 1992, en ce qui concerne les conditions d'agrément des plateformes électroniques de l'économie collaborative, et soumettant les revenus visés à l'article 90, alinéa 1^{er}, 1^o bis, du Code des impôts sur les revenus 1992, au précompte professionnel, *M.B.*, 24 janvier 2017.

localisation de la société qui opère la plateforme, les formalités d'enregistrement accomplies par celle-ci, ainsi que la qualité de ses administrateurs, gérants et personnes habilitées à engager la société. Néanmoins, l'agrément n'est que facultatif. Le législateur belge a donc soumis au bon vouloir des opérateurs de plateformes, la définition du champ d'application du régime⁵⁵.

Des activités du même genre que celles exercées via Airbnb pourraient avoir lieu par le biais d'autres plateformes, potentiellement agréées. Nous développons donc brièvement les autres conditions du régime.

D'emblée, il convient de relever que dans pareil cas, les revenus à la location du logement même, de même que les revenus liés aux meubles meublants, seraient conglomérés avec les revenus des éventuelles prestations de service. En effet, l'article 90, 1^{er}, 1^o*bis*, vise uniquement les revenus qui résultent de services, de sorte que les revenus qui résultent des locations, même connexes au service, devraient en principe être traités séparément. Telle était d'ailleurs la solution retenue initialement par la loi 2016 qui instaurait une ventilation entre ces trois types de revenus⁵⁶. Le système a été modifié par la loi 2018, et cette modification réitérée en 2020⁵⁷. Dorénavant, nul besoin de dissocier : dans la mesure où les biens meubles et immeubles sont utilisés pour recueillir les revenus collaboratifs, les revenus de ces derniers sont considérés comme étant eux-mêmes des revenus collaboratifs.

Enfin, il convient de remarquer que le champ d'application délimité à l'article 90, 1^o*bis*, C.I.R. est par surcroît restreint par l'article 37*bis*, § 2, du C.I.R. Ce dernier définit une limite entre revenus divers et «revenus divers à caractère professionnel». Celle-ci correspond à un plafond de 3.255 euros, montant à indexer⁵⁸. Lorsque ce montant est dépassé, les revenus sont requalifiés, même s'ils remplissent les conditions de l'article 90, 1^o*bis*. Ils sont alors, sauf preuve contraire, considérés comme des revenus professionnels. Ainsi, un propriétaire pourrait espérer bénéficier de ce régime pour les revenus issus de la location occasionnelle de son bien immobilier, pour autant que celle-ci reste soit hautement occasionnelle, soit qu'elle ait lieu à un prix fort bas.

⁵⁵ La loi 2016 est une loi-programme. Elle englobe ainsi des dispositions disparates qui se rattachent à plusieurs axes distincts. L'un de ces axes est celui de la lutte contre la fraude, notamment celle qui prend la forme de faux statuts. Les dispositions relatives à l'économie collaborative se rattachent précisément à cet axe.

⁵⁶ Pour une explication du système, voire notamment J. VAN DYCK, «Revenus découlant de l'économie collaborative : une ventilation s'impose», *Le Fiscologue*, 17 juin 2016, éd. 1480, p. 1.

⁵⁷ Art. 12, 2^o, de la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions fiscales diverses et de lutte contre la fraude urgentes, *M.B.*, 30 décembre 2020.

⁵⁸ Indexation annuelle prévue à l'article 178, § 1, C.I.R.

II. La soumission des prestations de mise à disposition de logements meublés à la taxe sur la valeur ajoutée

A. Assujettissement des propriétaires-bailleurs à la TVA

En vertu des principes contenus dans la législation européenne et belge sur la TVA, les utilisateurs donnant accès à l'usage de leurs biens ou proposant des services sur des plateformes d'économie du partage sont qualifiés d'assujettis – et donc en principe tenus de facturer de la TVA, sauf exonération spécifique applicable – s'ils effectuent des opérations imposables (premier critère) dans le cadre d'une activité économique et dans l'optique de générer des revenus avec un certain degré de permanence (deuxième critère)⁵⁹. Il est satisfait à ce deuxième critère dès lors qu'une personne s'inscrit sur une plateforme d'économie du partage et que celle-ci reçoit de l'argent en compensation de services fournis⁶⁰.

En ce qui concerne la satisfaction du premier critère (opération imposable), un lien direct doit être établi entre la transaction effectuée par le particulier et la rémunération perçue en retour. Concernant les services fournis contre rémunération (par ex. Airbnb, BlaBlaCar, Uber), ce critère semble satisfait. En revanche, la situation est bien moins claire pour ce qui concerne les plateformes d'échange de biens et de services (par ex. *home swapping*, partage de services de réparation ou de préparation de repas entre voisins) dans la mesure où le lien direct entre les services fournis et la contrepartie sera moins évident. Dans de nombreux cas, l'avantage reçu sera, en effet, sans rapport avec ce qui est reçu en retour. Il ne faut donc pas considérer que ce qui est vrai pour une plateforme comme Airbnb le sera nécessairement pour toute autre plateforme où sont offerts des services d'utilisation de biens immobiliers.

Comme en matière d'impôt sur les revenus, il convient de distinguer entre le service d'intermédiation fourni par Airbnb, qui sera toujours soumis à la TVA, et le service de location par le propriétaire du bien immeuble aux clients.

Pour ce dernier service, il convient d'une part de vérifier que le propriétaire agit dans le cadre d'une activité économique et d'autre part que l'opération est effectivement imposable (non exonérée).

⁵⁹ Voy. l'article 2 de la directive TVA (directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, *J.O.U.E.*, L 347, 11 décembre 2006, pp. 1-118) et la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne.

⁶⁰ En revanche, lorsque l'utilisateur échange l'usage d'un bien ou un service contre un autre service, la qualification d'assujetti est moins certaine. C'est la position défendue par la Commission européenne dans son document de travail 878 relatif au traitement de la TVA dans l'économie du partage, disponible sur : <https://circabc.europa.eu/sd/a/878e0591-80c9-4c58-baf3-b9fda1094338/878%20-%20VAT%20treatment%20of%20sharing%20economy.pdf>.

Selon l'article 4 du Code de la TVA (ci-après CTVA), «est un assujetti quiconque effectue dans l'exercice d'une activité économique, d'une manière habituelle et indépendante, à titre principal ou à titre d'appoint, avec ou sans esprit de lucre, des livraisons de biens ou des prestations de services visées par le présent Code, quel que soit le lieu où s'exerce l'activité économique». Il ne fait aucun doute que la mise à disposition d'un immeuble constitue une prestation de service. On notera que cette activité ne doit pas être l'activité principale, ni une des activités professionnelles du bailleur : elle peut être réalisée à titre d'appoint, y compris à côté d'une activité salariée. Le CTVA indique qu'il doit s'agir d'une activité habituelle ; toutefois dans la pratique administrative, ce critère – qui ne figure d'ailleurs pas dans la directive européenne TVA⁶¹ – est assez facilement rempli. Une activité accomplie de manière habituelle se définit donc comme une activité exercée de manière régulière ; la régularité pouvant être caractérisée par la continuité, mais aussi par la succession de prestations rapprochées ou non⁶². Par ailleurs, l'importance en termes financiers des prestations en cause ne joue qu'un rôle marginal ; il n'existe en effet pas de seuil en dessous duquel on ne peut pas être assujetti à la TVA. Toutefois, un régime particulier est prévu pour les petites entreprises. Le régime de la franchise concerne les petites entreprises établies en Belgique qui réalisent un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 25.000 EUR euros (hors TVA)⁶³.

B. Caractère effectivement imposable de la prestation (absence d'exonération)

Quant au caractère imposable de la mise à disposition immobilière, il convient de préciser que même si les opérations de location et de cession de bail de biens immeubles par nature sont généralement exonérées (art. 44, § 3, 2°, CTVA), il existe des exceptions susceptibles de s'appliquer à la situation de location de logements Airbnb.

La même disposition du CTVA exclut spécifiquement de la notion de location exonérée «les prestations consistant à fournir des logements meublés dans les motels, hôtels et établissements où sont hébergés des hôtes payants». Selon le ministre des Finances, «l'objectif est de traiter de la même manière la mise à disposition temporaire d'un logement et les prestations fournies par un

⁶¹ Directive 2006/112/CE du Conseil, du 28 novembre 2006, relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, *J.O.U.E.*, L 347, 11 décembre 2006, pp. 1-118.

⁶² Selon le Commentaire TVA, «L'habitude suppose une répétition d'opérations, ce qui n'empêche pas que ces opérations puissent être accomplies à intervalles de temps plus ou moins longs. L'essentiel ici consiste en ce que ces opérations aient lieu avec une certaine régularité. Ainsi, l'exécution d'opérations visées par le Code de la TVA, qui sont effectuées dans le cadre d'une manifestation annuelle organisée à la même époque, est considérée comme une activité habituelle au sens de l'article 4, § 1^{er}, du Code de la TVA». Voy. Commentaire TVA (2018), Chap. 1, Sect. 3, 4.

⁶³ Art. 56bis CTVA. Il s'agit d'un système d'opt-out : les entreprises doivent faire la démarche de s'identifier et faire la demande d'application du régime de la franchise.

hôtel»⁶⁴. Ceci vise donc également la mise à disposition de logements par les particuliers recourant à des plateformes comme Airbnb.

Seule bénéficie donc de l'exonération la location immobilière « simple », c'est-à-dire la mise à disposition exclusive, de manière purement passive, d'un immeuble. La Cour de cassation a estimé, en se basant sur la jurisprudence de la Cour de justice⁶⁵, que la courte durée de la mise à disposition était un élément déterminant pour exclure la notion de location immobilière exonérée⁶⁶. Par ailleurs, selon la Haute cour, une telle activité peut être soumise à la taxe même si les services fournis ne sont pas de même nature et de même importance que dans le secteur hôtelier.

D'autres éléments à prendre en considération sont le fait que d'autres services accessoires sont fournis, comme la mise à disposition de mobilier, de linge de lit ou de toilette, l'accès à Internet, le fait d'utiliser un service de réservation tel qu'une plateforme électronique... En revanche, selon l'administration, ne sont pas des éléments pertinents la qualité du bailleur (il peut s'agir d'un simple particulier) ou le nombre de chambres louées.

Dans une réponse à une question parlementaire de 2020⁶⁷, concernant les maisons de vacances, le ministre des Finances a de manière très précise considéré que :

« Pour définir les opérations d'hébergement qui doivent être taxées, par dérogation à l'exemption de la location de biens immeubles, les États membres jouissent d'une marge d'appréciation. Entrent en ligne de compte pour la taxation de leurs opérations, les établissements exploités dans les conditions de la réglementation propre aux établissements hôteliers ou sous un autre statut, qui présentent une organisation permanente groupant les facteurs humains et matériels concourant à assurer la réception des hôtes, la mise à leur disposition d'une chambre meublée et du linge de maison, l'entretien et le nettoyage régulier des chambres, en ce compris le renouvellement du linge de maison, ainsi, qu'éventuellement, la fourniture du petit-déjeuner.

Les établissements qui ne fournissent pas l'ensemble de ces services entrent également en ligne de compte pour la taxation de leurs opérations si leur offre de services, concrétisée dans les faits, consiste à fournir systématiquement à chaque client, pour un prix global, une prestation comprenant à la fois la mise à disposition d'un logement meublé, l'accueil des hôtes sur place (en tout cas, durant une bonne

⁶⁴ Question parlementaire n° 292 de monsieur Egbert Lachaert du 30 mars 2020, Chambre, Questions et Réponses, 2019-2020, QRVA 55/017 du 4 mai 2020, p. 123.

⁶⁵ C.J.U.E., 12 février 1998, C-346/95, *Élisabeth Blasi*.

⁶⁶ Cass., 22 juin 2012, n° F.11.0090.F.

⁶⁷ Question parlementaire n° 292 de monsieur Egbert Lachaert du 30 mars 2020, Chambre, Questions et Réponses, 2019-2020, QRVA 55/017 du 4 mai 2020, p. 123.

partie de la journée) et au moins un des services complémentaires suivants: l'entretien et le nettoyage régulier du logement meublé durant le séjour, ou la fourniture et le renouvellement du linge de maison en cours de séjour, ou la fourniture du petit-déjeuner. Les maisons de vacances sont concernées, si les conditions sont rencontrées.

En ce qui concerne l'accueil du client, il peut suffire, selon les circonstances de fait, que le contact téléphonique ou digital soit possible, en combinaison avec au moins un des autres services mentionnés ci-avant.

La mise à disposition passive d'un logement meublé doit s'analyser comme une location immobilière exemptée conformément à l'article 44, § 2, 2°, du Code de la TVA si l'exploitant ne propose aucun service complémentaire cité ci-avant, ou s'il ne fournit ces services complémentaires qu'à la demande expresse du client, moyennant un supplément de prix, ou si l'offre de l'exploitant est assortie de la possibilité pour le client de renoncer à un ou plusieurs services complémentaires et de bénéficier alors d'une réduction de prix, ou encore, si l'établissement ne dispose pas de l'organisation nécessaire pour pouvoir assurer, comme les hôtels, la réception et l'accueil personnel du client».

Même si la position du ministre apparaît un petit peu plus souple que celle de la jurisprudence⁶⁸, en ce qu'elle admet certains services accessoires, il apparaît donc que, sans être totalement exclue, la mise à disposition de logements via des plateformes comme Airbnb ne pourra bénéficier de l'exonération TVA applicable aux locations immobilières⁶⁹.

En ce qui concerne les taux applicables, les prestations de mise à disposition de logement meublés – qui incluent les prestations accessoires facturées non distinctement – sont soumises à une TVA de 6%⁷⁰. Les autres prestations optionnelles – notamment de restauration – suivent leur régime TVA propre.

Si le bailleur applique la TVA à ses prestations, il se verra reconnaître un droit à déduction de la TVA payée en amont (par exemple pour la rénovation d'un appartement dans le cas d'Airbnb).

Il convient néanmoins de rappeler qu'il est toujours possible d'invoquer l'application du régime de la franchise (en dessous de 25.000 EUR de chiffre d'affaires annuel), ce qui aura pour effet de dispenser le bailleur de l'application de la TVA (avec perte corrélative du droit à déduction). Toutefois, cette

⁶⁸ Voy. Bruxelles, 7 novembre 2017, rôle n° 2014/AF/187, www.taxwin.be.

⁶⁹ Sauf à mettre en location un logement sans aucun service, ce qui pourrait contrevenir aux contrats entre Airbnb et l'hôte, ou très certainement, à valoir à ce dernier des commentaires peu élogieux de la part des utilisateurs.

⁷⁰ AR n° 20-tableau A-rubrique XXX.

franchise n'est pas d'application automatique et présuppose une démarche active auprès de l'administration.

Enfin, on rappellera qu'outre la TVA, le fait de mettre à disposition des logements meublés peut entraîner l'application d'autres impôts, comme par exemple la taxe d'hébergement (de compétence régionale ou communale)⁷¹.

⁷¹ Voy. par exemple à Bruxelles, la Taxe régionale sur les établissements touristiques (seuil de 90 jours). Ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique, *M.B.*, 6 janvier 2017.