

## Préface

Le Tax Institute de l'Université de Liège propose ici un ensemble d'études consacrées à ce passionnant impôt qu'est la taxe sur la valeur ajoutée. Les auteurs, collaborateurs permanents ou ponctuels de notre centre de recherches, sont des praticiens chevronnés de cette discipline et proviennent d'horizons multiples (barreau, administration fiscale, conseil fiscal, etc.). La combinaison de ces expertises diverses mais complémentaires, couplée à la pédagogie du propos, confèrent une plus-value certaine en termes de connaissance et de jugement critique.

Les thématiques traitées ont été initialement sélectionnées en fonction de leur intérêt pour la pratique notariale (en vue de la rédaction d'une *Chronique*). La récurrence des questions liées à l'immobilier au sens large n'est dès lors pas surprenante. Les résultats de ce travail d'écriture présentant un intérêt majeur pour l'ensemble des acteurs de la TVA, il a paru opportun de leur donner une diffusion plus générale sous la forme du présent ouvrage, non sans y adjoindre des études inédites en fonction de besoins actualisés. Au final, sans être annihilée, l'impression de complexité, qui ressort *a priori* de toute une série de développements récents dans cette matière, s'en trouve amoindrie.

Dans un premier temps, Vincent SEPULCHRE revient sur l'analyse de la ligne de partage des domaines d'application respectifs de la TVA d'une part, et des droits d'enregistrement d'autre part. Une bonne compréhension du dispositif requiert une rigueur d'analyse constante : à chaque ouverture de porte, le praticien est confronté à une multiplicité d'autres portes et il ne peut être question d'opérer les choix de manière hasardeuse. Suivre le bon chemin implique une maîtrise parfaite des principes généraux encadrant la taxe sur la valeur ajoutée, tels qu'ils se dégagent des textes européens et nationaux ainsi que de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne. Conscient de cette nécessité, l'auteur consacre une partie de son étude au rappel de ces principes, ce qui en fait l'introduction parfaite du présent ouvrage.

En vue d'ouvrir les esprits, une brève comparaison avec le droit en vigueur en France et relatif aux champs d'application respectifs de la TVA et des droits d'enregistrement sur les acquisitions d'immeubles est proposée par Maître Michel TAIEB, ce dans la dernière partie de l'ouvrage.

Prolongeant l'exploration des questions relatives à la fiscalité immobilière, Xavier DEFOY fait le point sur l'état du droit de la TVA en matière de locations immobilières, tenant compte de la réforme initiée par le précédent gouvernement fédéral (loi du 14 octobre 2018) et des premiers effets (et difficultés d'interprétation) observés aujourd'hui. Philippe NOIRHOMME, pour sa part, approfondit l'examen du régime de TVA propre aux opérations de leasing immobilier, non sans affronter les questions de qualification en droit belge et de compatibilité de celle-ci au regard du droit européen tel qu'interprété par la jurisprudence.

À de nombreuses reprises, le législateur belge a eu recours à l'instruments des taux réduits – permanents ou temporaires – en matière immobilière pour soutenir ses politiques de croissance et de relance de l'activité économique. La crise du Covid 19 ne fait pas exception, puisque de nouveaux dispositifs temporaires ont été adoptés, en vigueur jusqu'au 31

décembre 2022. Sous la plume de Charline MARCELLE et d'Emmanuel RIVERA, ces nouvelles mesures sont commentées et l'on ne peut se départir du constat de la complexité excessive qui les caractérise. Elles sont le témoignage direct des difficultés engendrées par le compromis politique et l'enchevêtrement d'objectifs, parfois contradictoires, poursuivis par ce biais. La coexistence du nouveau régime avec d'autres préexistant ne manque pas de susciter de sérieuses interrogations (voire des maux de tête), en ce compris pour les praticiens les plus aguerris.

Madame Françoise BALTUS étudie, de manière nuancée et subtile, la question des opérations prétendument ou effectivement gratuites à l'aune de la jurisprudence de la Cour de justice et de la position administrative et relatives aux travaux d'infrastructure. L'occasion est ainsi donnée de rappeler historiquement les principes relatifs à la déduction de la TVA grevant les travaux d'infrastructures immobilières et d'identifier les évolutions administratives et jurisprudentielles successives qui ont abouti au droit en vigueur actuellement. Cette contribution permet ainsi de revisiter des concepts essentiels tels que le « caractère onéreux » des opérations imposables à la TVA, qui sous-tend l'exercice du droit à déduction de la taxe en amont, ou encore, le « lien direct et immédiat » entre les activités taxables et les dépenses grevées de TVA. Enfin, un point d'intérêt tout particulier a trait la mise en œuvre du droit à déduction en cas d'abandon de travaux d'infrastructure au profit des autorités publiques.

Autre champ d'analyse, autres horizons... Seppe HANSENS propose un récapitulatif des traits essentiels du régime de l'unité TVA en vigueur en Belgique. Son utilité et sa raison d'être, son champ et ses conditions d'application, ainsi que les exigences relatives à sa constitution et à sa cessation, sont décrits d'abord de manière générale puis en lien avec diverses situations pratiques particulières. Au final, comme l'auteur l'indique dans sa conclusion, si le fonctionnement d'une unité TVA ne pose pas de difficultés particulières, la mise en place peut relever d'un travail quelque peu complexe du fait notamment des révisions à opérer éventuellement.

L'ensemble du champ de la fiscalité est aujourd'hui marqué par l'ancrage toujours plus prégnant, notamment au gré des évolutions internationale et européennes, des dispositifs anti-abus. En matière de TVA, c'est la Cour de justice qui, depuis quelques années déjà, a « fait le job » en développant la notion de « pratique abusive ». Au demeurant, celle-ci a influencé le développement des mesures générales anti-abus nationales dans de nombreux États (en ce compris dans des matières autres que la TVA, à l'instar de l'abus fiscal belge). Avec un souci exemplaire de pédagogie, Xavier MASSON revient sur la jurisprudence fondatrice de la Cour de justice et son évolution depuis lors. La notion de « pratique abusive » figure, depuis une loi de 2006, à l'article 1<sup>er</sup> du Code de la TVA. Plusieurs cas d'application pratique dans le secteur immobilier sont ensuite examinés de manière systématique.

Enfin, actualité « européenne » oblige, les conséquences du Brexit en matière de TVA sont traitées par Valentine VIGNERON. Le statut d'État tiers du Royaume-Uni nécessite un *reset* par rapport aux pratiques antérieures. Certaines entreprises redécouvrent, à cette occasion, non seulement les formalités douanières, mais aussi les formalités TVA aux frontières.

Bonne lecture à toutes et tous !

Marc Bourgeois  
*Professeur ordinaire à l'Université de Liège*