TVA : circulaire administrative relative aux dirigeants de société et procédure non-bureaucratique

Dans l'édition de décembre 2024, nous avions examiné la décision du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 22 novembre 2024 relative au statut TVA des administrateurs de sociétés anonymes en soulignant que des points restaient à éclaircir. Depuis, l'administration a émis le 11 décembre 2024 une circulaire, qui pour des raisons liées aux délais de publication, n'avait pas pu être abordée dans notre précédent article. L'administration a aussi rendu accessible une procédure permettant aux administrateurs de régulariser la TVA payée dans le passé sur leurs rémunérations.

Par Michel LAMBION, Managing Director et Eric REOLON, Director, Deloitte Tax & Consulting

Rappel du contexte[1]

Pour rappel, monsieur «TP» est un avocat luxembourgeois et est aussi administrateur de plusieurs sociétés anonymes (SA) de droit luxembourgeois. En 2019, il décida de ne plus collecter la TVA due sur ses rémunérations d'administrateur conformément à la circulaire 781 du 30 septembre 2016[2] de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AEDT), qui avait établi que les administrateurs sont des assujettis à la TVA. L'AEDT a établi un bulletin de taxation d'office que monsieur TP contesta. Le litige fut porté devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui décida de référer l'affaire devant la CJEU. Celle-ci, le 21 décembre 2023[3], répondit que l'activité de membre du conseil d'administration d'une SA est une activité économique mais qu'elle n'est pas exercée de façon indépendante car l'administrateur «n'agit pas pour son compte ni sous sa propre responsabilité et ne supporte pas le risque économique lié à son activité». Il s'agit donc de trois conditions négatives cumulatives.

Dès le lendemain, l'AEDT émit une circulaire 781-1[4], suspendant la circulaire 781 précitée dans l'attente de la décision du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui, le 22 novembre 2024, statua en faveur de monsieur TP en accueillant sa demande d'annulation du bulletin d'imposition émis en 2019 par l'AEDT à son encontre.

La circulaire 781-2

Le 11 décembre 2024, l'AEDT a émis, une circulaire 781-2[5] qui clarifie un certain nombre de questions restées ouvertes après la décision du Tribunal.

Tout d'abord, la circulaire précise que l'AEDT n'entend pas limiter l'application de la décision de la CJUE aux seuls administrateurs de SA mais l'étendre à tous les dirigeants de toute société qui respecteraient les conditions de la décision de la Cour, rappelées ci-dessus, indépendamment de leur statut de personne physique ou morale. Ceci rejoint nos commentaires dans le précédent article. La circulaire ne précise pas quelles sont les catégories de dirigeants qui rencontrent ces conditions et insiste sur l'obligation que chaque dirigeant a de vérifier qu'il respecte bien les trois conditions négatives cumulatives mentionnées ci-dessus.

La circulaire précise aussi que la TVA relative aux rémunérations des années 2018 et 2019 peut être régularisée alors même, que selon les règles de l'article 81 de la loi TVA, cette TVA est, en principe, prescrite. Il s'agit donc d'un geste de bonne de volonté de l'AEDT.

Elle aborde aussi la question de la TVA déduite par les administrateurs sur leurs frais. L'AEDT accepte de ne pas revenir sur la déduction de la TVA relative à de «simples» dépenses nécessaires à l'activité mais les montants «importants» seront systématiquement examinés. Cet examen pourrait aboutir au rejet de la déduction et donc à une régularisation en faveur de l'administration. La circulaire ne précise pas ce qui doit être entendu par «simple» et «important», si ce n'est que les investissements sont considérés comme des montants importants. Dans le cas des administrateurs, ceci pourrait concerner principalement les voitures, et, éventuellement, un immeuble dont l'acquisition, la construction ou la rénovation a été soumise à la TVA.

La circulaire rappelle aussi l'impact sur la location d'immeubles soumise à TVA par exercice de l'option de l'article 45 de la loi TVA qui deviendrait invalide en raison du non-assujettissement des administrateurs. En effet, les contrats de location prévoient souvent que, dans cette situation, le prix du loyer est augmenté afin de compenser le bailleur des conséquences de la perte de son droit à déduction de la TVA qu'il supporte ou a supporté sur l'achat, la construction, la rénovation ou l'entretien de l'immeuble.

Les sociétés qui reçoivent un remboursement de la part de leurs administrateurs devront régulariser dans leurs déclarations la TVA qu'elles ont déduites antérieurement. Envisageons l'exemple pratique d'un groupe composé de trois sociétés qui reçoivent chacune de leurs administrateurs un remboursement de € 100.000 de TVA :

1. La première est la tête du groupe. Cette société a eu, pour les années concernées, une activité de holding passive qui ne lui a ouvert aucun droit à déduction. Elle ne devra ajuster aucune TVA en faveur de l'AEDT et pourra garder le montant reçu de ses administrateurs.
2. La deuxième a une activité industrielle qui lui ouvre un droit à déduction totale de la TVA, elle devra régulariser toute la TVA qu'elle a déduite dans le passé. Ce montant étant équivalent à celui qu'elle reçoit de ses administrateurs (et que l'administrateur a reçu de l'AEDT), il s'agit d'un jeu à somme nulle.
3. La troisième est la société qui accorde des crédits aux clients de la société industrielle, Elle a eu pendant les années concernées un prorata de déduction (constant) de 10% parce que certains crédits étaient accordés à des clients établis en dehors de l'UE. Elle devra reverser les € 10.000 déduits pendant les années concernées. La différence en sa faveur sera donc de € 90.000.

La circulaire précise aussi que les sociétés peuvent régulariser la TVA payée en vertu du principe de l'autoliquidation sur les rémunérations versées à des administrateurs étrangers dans la prochaine déclaration annuelle. Nul besoin donc de déposer des déclarations rectificatives pour chacune des années concernées.

La procédure MyGuichet

La procédure «non-bureaucratique» des régularisations de TVA annoncée par l'AEDT dans sa communication du 22 décembre 2023 est accessible jusqu'au 30 juin 2025 dans MyGuichet.lu. Son fonctionnement correspond à la description faite dans notre précédent article, à savoir que l'AEDT remboursera aux administrateurs la TVA qui a été payée dans le passé sur leurs rémunérations d'administrateurs. Ces derniers devront la reverser aux sociétés qui seront informées par l'AEDT qu'elles devraient recevoir un remboursement. Ceci permet donc d'éviter à l'administrateur d'émettre des notes de crédit et, surtout, d'éviter le préfinancement de la TVA par l'administrateur qui dans la procédure normale risque de devoir attendre le contrôle de sa déclaration annuelle.

L'administrateur, ou son mandataire, doit, bien évidemment, fournir les informations relatives aux sociétés dont il a perçu des rémunérations ainsi que le montant des rémunérations et de la TVA, société par société et année par année. Ce processus pourrait être long pour des personnes ayant de très nombreux mandats. Il doit aussi indiquer ses coordonnées, en ce compris un numéro de compte bancaire. Il doit confirmer qu'il a bien payé à l'AEDT la TVA qui était due sur ses rémunérations et qu'il s'engage à transférer aux sociétés concernées la TVA qui lui sera remboursée par l'AEDT. S'il confirme que son activité d'administrateur est la seule pour laquelle il était immatriculé à la TVA, il sera automatiquement désimmatriculé.

Cette procédure permet à l'AEDT de vérifier que les sociétés opèrent bien les régularisations de la TVA éventuellement déduite dans le passé et d'informer les sociétés concernées que les administrateurs l'ont initiée et qu'elles devraient recevoir d'eux la TVA acquittée dans le passé.

La circulaire 781-2 répond aux questions les plus importantes que nous avions identifiées dans notre article précédent et ses réponses correspondent à nos anticipations. Bien évidemment, les cas «particuliers» comme, notamment, ceux d'un administrateur ayant arrêté ses activités et ne voulant pas se lancer dans la procédure de régularisation, ou décédé, ne sont pas abordées et devront être résolues au cas par cas. Encore un peu de travail en perspective, en ce compris de déterminer si les différentes catégories de dirigeants respectent ou non les conditions pour ne plus être considérés comme des assujettis à la TVA.

1) Pour plus de détails voir «TVA : le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg confirme que les administrateurs de SA ne sont pas assujettis à la TVA » in Agefi décembre 2024, «TVA: les administrateurs de SA ne sont pas des assujettis», Agefi janvier 2024 et «TVA : des solutions importantes à venir pour les administrateurs ?», Agefi septembre 2023.
2) Circulaire N° 781 du 30 septembre 2016 — Portail de la fiscalité indirecte - Luxembourg (public.lu)
3) TP, C-288/22, 21 décembre 2023.
4) TVA - Administrateurs - Actualités - Portail de la fiscalité indirecte - Luxembourg (public.lu)
5) Circulaire 781-2 — Portail de la fiscalité indirecte - Luxembourg

Mobilisation des banques et développeurs immobiliers pour le logement

Conscients de l'importance économique et sociétale de la question du logement, les développeurs immobiliers et les banques locales continuent de se mobiliser et annoncent des nouvelles initiatives visant à apporter davantage de transparence dans le marché et à renforcer la confiance aussi bien des primo-acquéreur que des investisseurs.

de g. à dr. : Jean-Paul Scheuren, Section Développeurs, Jerry Grbic, ABBL © ABBL

A l'occasion d'un point presse, les responsables de la Chambre immobilière ont ainsi présenté une nouvelle charte de qualité, ainsi que le site aides.lu, tandis que l'Association des Banques et Banquiers (ABBL) a annoncé des ajustements au mécanisme d'aide au logement résidentiel SPV Prolog Luxembourg S.A.

Signes de reprises, mais la prudence reste de mise

Depuis début 2023, tant les acteurs du secteur immobilier que les banques ont constaté une légère reprise du marché sous l'effet combiné de la stabilisation puis de la baisse des taux d'intérêts, d'une baisse des prix de l'immobilier (-15,43% au T3 2024 vs T3 2022 pour les appartements existants ; -10,1 au T3 2024 vs T3 2022 pour les ventes en état de futur achèvement – VEFA) et de l'impact des mesures gouvernementales qui ont notamment impliqué une hausse du pouvoir d'achat.

«Aujourd'hui, les acheteurs reviennent sur le marché, car un certain nombre de biens qui leur étaient inaccessibles il y a quelques mois encore, le sont à nouveau devenu», commente Max Didier, président de la Section Développeurs de la Chambre immobilière, Section Développeurs. «De plus, ceux qui viennent d'acheter ont compris que le moment est opportun. Pour les acheteurs, Les conditions n'ont jamais été aussi favorables depuis une décennie et le choix est grand. C'est vraiment le moment d'acheter !»

Néanmoins, l'intérêt des acheteurs s'est surtout porté sur des immeubles déjà construits. Au T-3 2024, les transactions portant sur des VEFAs sont ainsi en baisse de 80% par rapport à leur moyenne historique sur les années 2017 à 2021. Au deuxième semestre, 2024 on note néanmoins une augmentation des ventes de 48% par rapport aux premiers six mois de l'année.

«Si la situation est favorable aux acheteurs, elle reste inquiétante pour le pays, remarque Jerry Grbic CEO de l'ABBL. «En effet, le quasi-arrêt du marché de l'immobilier neuf risque d'entraîner une crise du secteur de la construction dont dépendent des centaines d'entreprises et des milliers de ménages.» Une multiplication des faillites et une hausse du chômage dans ce secteur pourrait avoir un effet négatif sur la stabilité financière du pays. «Par ailleurs, le logement est étroitement lié à l'attractivité et au développement économique du pays. En effet, pour assurer sa prospérité continue, nous devons être en mesure d'attirer de nouveaux talents. Et pour les attirer, il faut pouvoir les loger», poursuit Jerry Grbic. L'ensemble des intervenants s'accordant sur le constat, que les logements qui n'ont pas été construits dans cette période, ne viennent que renforcer la tension entre l'offre et la demande.

Charte.lu : rassurer les acheteurs

Selon la Chambre immobilière, une des raisons principales du désamour des acheteurs pour les biens neufs est leur manque de confiance. «Les clients potentiels ont été effrayés par les problèmes rencontrés par certains constructeurs», commente Jean-Paul Scheuren, porte-parole de la Section Développeurs. «Même si ces problèmes sont isolés, ils ont été largement médiatisés. Nous devons contribuer à rassurer le public en étant plus transparent.»

Charte.lu aborde plusieurs dimensions. Les signataires s'y engagent à apporter davantage de transparence sur les garanties d'achèvement et de remboursement (que couvrent-elles ? qui les a émises ?) et sur la garantie décennale et biennale (idem que recouvrent-elles ?). Dans la charte, les promoteurs s'engagent sur la transparence et le respect des délais de construction (quand le chantier commencera-t-il ? quand sera-t-il achevé ?) ainsi que sur les prix de construction. Enfin, la charte stipule des sanctions en cas de non-respect.

Aides.lu : mieux tirer parti des mesures gouvernementales

«Le gouvernement a pris à bras le corps la question du logement», analyse Jerry Grbic. «La diversité des mesures et la rapidité de leur mise en place est remarquable.» «Néanmoins, nous constatons que nos clients peuvent être un peu perdus et ne connaissent pas nécessairement l'ampleur des aides auxquels ils ont droit», rebondit Jean-Paul Scheuren. La Chambre immobilière, avec les experts du ministère du Logement, a ainsi développé le site aides.lu destiné aux primo-accédants et aux investisseurs. Il centralise les informations sur les soutiens disponibles, telles que les subventions en intérêts, les crédits d'impôt, et les réductions de droits d'enregistrement.

Prolog Luxembourg : le mécanisme de soutien des banques adapté

«L'ABBL souhaite soutenir toute initiative qui amène du logement résidentiel sur le marché», souligne Jerry Grbic. C'est ainsi que l'association coordonne les efforts de communication autour du véhicule mis en place par cinq banques : Spuerkeess, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Banque Raiffeisen et la Société Nationale de Crédit et d'Investissement (SNCI) et Banque de Luxembourg. Son objectif est de débloquer la situation de biens dont la construction a démarré, mais qui n'arrivent pas à être mis sur le marché faute de préventes suffisantes.

Lancé en juillet 2024, le dispositif a été reconduit jusqu'au 30 juin 2025. De plus, ses actionnaires ont souhaité y apporter des ajustements afin de tenir mieux compte de la réalité du marché. Ainsi, le taux de prévente minimum requis pour être repris dans ce programme est ramené de 50 à 30%.

Par ailleurs, les commissions de dossier ont été adaptées afin de ne pas pénaliser les petits objets. L'ABBL rappelle que, utilisé a plein par les promoteurs, ce dispositif permettra la mise sur le marché de 800 à 1300 logements.

Max Didier conclut : «Ces initiatives illustrent l'engagement des acteurs majeurs du secteur immobilier – banques, développeurs, et gouvernement – à relancer le marché et à répondre aux besoins croissants en logements».