

TRAVAUX IMMOBILIERS
DETTES SOCIALES ET FISCALES DES ENTREPRENEURS
Nouvelles obligations et responsabilités du client

Il y a du nouveau pour tous ceux qui font exécuter des travaux dans leurs immeubles situés en Belgique. Il s'agit de formalités qui doivent indispensablement être remplies.

Depuis une trentaine d'années, l'Etat avait mis en place une réglementation qui obligeait le client ¹ à vérifier si « l'entreprise du bâtiment ou de la construction ou de certaines prestations du secteur immobilier » était en règle en ce qui concerne le paiement des cotisations sociales et des impôts, y compris la TVA ².

Pour mettre en lumière le fait que la loi concerne toutes sortes de prestations immobilières et pas seulement celles des personnes qui ont le statut professionnel d'entrepreneur (membres de la commission paritaire de la construction), nous parlerons ci-après de « *prestataire* ». Le statut d'entrepreneur et l'enregistrement n'ont plus d'utilité que pour bénéficier du taux de TVA réduit à six pour cent pour certains travaux immobiliers ³.

Le système antérieur obligeait les entrepreneurs à demander leur enregistrement comme entrepreneurs et le client devait vérifier, avant chaque paiement, si l'entrepreneur était toujours enregistré (il était radié en cas de non-paiement de ses dettes sociales et fiscales). En général, les clients se contentaient de vérifier si, sur les factures, l'entrepreneur faisait figurer un numéro d'enregistrement sans vérifier s'il y avait ou non radiation; certains se sont mordu les doigts de n'avoir pas été plus vigilants. Désormais, les obligations du client sont encore plus lourdes qu'avant mais, grâce à Internet, elles seront sans doute plus facile à exécuter.

Ce système de l'enregistrement des entrepreneurs a été critiqué par la Cour de Justice des Communautés Européennes ⁴ qui a jugé que le système belge créait une discrimination entre les entreprises belges et les entreprises des autres Etats-membres de l'Union européenne et a condamné la Belgique à modifier sa législation.

Suite à cet arrêt, le gouvernement belge n'a pas eu d'autre choix que de modifier de fond en comble sa réglementation et, depuis lors, le fait qu'un entrepreneur soit ou non enregistré perd en pratique de son intérêt ⁵ mais les obligations du client sont maintenues et même étendues et aggravées.

Une nouvelle loi du 27 avril 2007 ⁶ prévoit que, avant chaque paiement, le client doit vérifier sur les bases de données de l'ONSS et du Ministère des Finances si le prestataire est ou non en règle quant

1 Dans la réglementation, on emploie le mot « *commettant* » pour désigner celui fait réaliser les travaux.

2 Loi du 4 août 1978 de réorientation économique et loi-programme du 6 juillet 1989 contenant des dispositions destinées à combattre les pratiques frauduleuses des pourvoyeurs de main-d'oeuvre.

3 La procédure d'enregistrement n'en subsiste pas moins et c'est sur le site Internet de la Banque-Carrefour des entreprises qu'il sera possible de vérifier si un entrepreneur est enregistré ou radié.

4 Arrêt n° C-433/04 du 9 novembre 2006, dont le texte intégral est disponible sur le site de la Cour

5 Le Rapport au roi préalable à l'Arrêté royal du 27 décembre 2007, M.B. 31.12.2007, dit expressément : « *le critère de l'enregistrement n'intervient plus dans l'appréciation de l'obligation* (du client) » .

6 Loi-programme (1) du 27 avril 2007, Moniteur belge du 8 mai 2007; Loi du 27 décembre 2007, modifiant l'article 30bis de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs, Moniteur belge, 31.12.2007, article 3.

au paiement de ses dettes sociales et fiscales.

Le système devait fonctionner à partir du 1 janvier 2008.

Toutefois, en ce qui concerne les impôts et la TVA, le ministère des Finances n'a pas réussi à mettre en place la base de données consultable par les clients.⁷

Le gouvernement belge a donc fait voter une loi⁸ qui, pour ce qui concerne les impôts et la TVA, reporte l'application de la loi du 27 avril 2007 au maximum jusqu'au 1 janvier 2009 ; il y aura donc lieu à être attentif à la publication d'un arrêté royal qui mettrait la loi en vigueur avant le 1 janvier 2009 (toutefois, à ce jour, le juriste du ministère des Finances n'annonce pas la publication d'un tel arrêté, le site du ministère n'étant toujours pas prêt).

En revanche, la loi s'applique déjà pour ce qui concerne l'O.N.S.S.

Dès à présent, un client qui fait exécuter des travaux immobiliers doit donc, avant chaque paiement, vérifier si le prestataire est en règle envers l'O.N.S.S.

Pour cela, le client doit aller sur le site Internet de l'O.N.S.S., à savoir :

www.socialsecurity.be

Là, il peut vérifier si le prestataire est ou non redevable de cotisations sociales.

Pour pouvoir interroger la banque de données, il faut connaître le numéro d'entreprise du prestataire (qui correspond à l'ancien numéro de TVA) et encoder les neuf derniers chiffres soit en continu, soit par groupe de trois (il ne faut pas encoder les premiers signes : BE 0)

Si le prestataire ne doit rien, pas de problème.

Montant des retenues

En revanche, si le prestataire a des dettes envers l'O.N.S.S., le client devra effectuer une retenue à hauteur du montant des dettes⁹ avec toutefois un plafond de 35 %¹⁰ du prix des travaux hors TVA pour les dettes sociales et de 15% pour les dettes fiscales.

Responsabilité solidaire au cas où les retenues n'ont pas été faites

Si le client ne le fait pas, il deviendra débiteur solidaire des dettes sociales et fiscales du prestataire :

- Pour les dettes fiscales, cette responsabilité solidaire est limitée à 35 % du prix total des travaux, non compris la TVA, concédés au prestataire principal ou au sous-traitant¹¹.

⁷ Un client souhaitant consulter dès à présent le ministère des Finances est invité à appeler le numéro +32 (0) 257/ 257 57 (tous les jours ouvrables de 8h à 17h).

⁸ Loi du 27 décembre 2007 portant des dispositions diverses, articles 13 et 14.

⁹ Le système est compliqué : quand il est avisé de l'existence de dettes fiscales ou sociales, le client doit en principe interroger le prestataire et lui demander de produire une attestation disant quel est le montant des dettes. Si le montant est supérieur aux plafonds ou si le prestataire ne répond pas, la retenue est limitée aux plafonds indiqués. Ceci va engendrer des difficultés car la loi ne dit pas de quelle manière le client doit interroger le prestataire (lettre recommandée ? La prudence l'impose) ni dans quel délai le client doit interroger le prestataire et dans quel délai celui-ci doit répondre.

¹⁰ Article 30bis, § 3, de la loi du 27 juin 1969 sur la sécurité sociale des travailleurs, modifié par l'article 55 de la loi-programme (1) du 27 avril 2007, Moniteur belge du 8 mai 2007.

¹¹ Article 402 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, § 4.

- Pour les dettes sociales, la responsabilité solidaire est limitée à 50 % du prix total des travaux hors TVA.

Amendes administratives

Pour inciter le client à remplir ses obligations, la loi prévoit que, si les versements ne sont pas effectués, le client devra payer le double à titre d'amende administrative. Il faut apercevoir que cela risque donc, du moins en principe, d'entraîner pour le client l'obligation de payer d'abord $35 + 50 = 85$ % du prix des travaux au titre de la responsabilité solidaire, plus encore 85 % à titre d'amende, soit un total de $85 + 85 = 170$ % du prix des travaux, plus les 15 % restant dus à l'entreprise, plus la TVA et si la TVA s'élève à 21 %, on aboutit à un total de $185 + 21 = 206$ %¹².

Dettes des sous-traitants

Le projet prévoyait une solidarité en chaîne et donc que l'obligation de vérification et la responsabilité solidaire s'appliqueraient aussi pour les dettes sociales et fiscales des sous-traitants; cette partie du projet a été abandonnée¹³; toutefois, le client devra exécuter les obligations légales au cas où le sous-traitant mettrait en oeuvre son action directe contre le maître de l'ouvrage en cas de non-paiement par l'entrepreneur principal, telle que cette action directe est instaurée par l'article 1798 du code civil¹⁴.

Clients (« Commettants ») visés par cette législation

La loi prévoit une dispense de vérification et de responsabilité solidaire pour les personnes privées (particuliers) qui font effectuer des travaux à des fins strictement privées¹⁵, ce qui vise en particulier les travaux dans des bâtiments à usage de logement privé

Il n'y a donc pas de dispense :

- pour les **sociétés** commerciales ou sociétés civiles à forme commerciale, notamment toutes les sociétés immobilières,
- pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur activité commerciale,
- pour les travaux effectués même par des particuliers dans des locaux ayant un usage autre que le logement privé, notamment les commerces, les bureaux, les bâtiments industriels, les ateliers, etc.
- pour les **associations de copropriétaires**, même si tous les lots de l'immeuble sont affectés au logement.

Associations de copropriétaires¹⁶

En ce qui concerne la vérification des dettes sociales et fiscales des prestataires par les associations

¹² La loi a toutefois prévu des plafonds et aussi la possibilité d'obtenir, dans certains cas, une réduction des pénalités.

¹³ Rapport au Roi avant l'Arrêté royal du 27 décembre 2007 portant exécution des articles 400, 401, 403, 404 et 406 du Code des impôts sur les revenus 1992 et de l'article 30bis de la loi du 29 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs. La solution est confirmée par une réponse du ministre au député DE POTTER.

¹⁴ Loi du 19 février 1990, (II), article 2.

¹⁵ Article 407 du C.I.R. 1992.

¹⁶ Le système général d'application de la TVA aux associations de copropriétaires suite à la loi de 1994 qui leur octroie la personnalité juridique, a fait l'objet d'une circulaire numéro 95/013 du 20.09.1995. Cette circulaire peut être consultée sur Internet (site: www.fisconet.fgov.be), mais nous pouvons vous adresser copie de la circulaire à première demande de votre part.

de copropriétaires, l'administration fiscale estime qu'il faut distinguer selon que les travaux se rapportent aux parties communes ou aux parties privatives¹⁷.

Pour les travaux aux parties communes de l'immeuble (renouvellement du chauffage central, remplacement de l'ascenseur ou de la toiture, etc.) l'association des copropriétaires est le commettant au sens de l'article 400, 2° du Code des Impôts sur les revenus 1992.

Si le prestataire (entrepreneur) a des dettes sociales ou fiscales, l'association des copropriétaires devra donc effectuer les retenues prévues par la nouvelle loi, mais l'intervention du copropriétaire dans le coût des travaux à concurrence de sa quote-part dans les parties communes n'entraîne pas l'application de la nouvelle loi. C'est au syndic qu'il appartient d'effectuer les vérifications requises puisque c'est lui seul qui dispose des factures, qui connaît le numéro de TVA des entreprises et qui est chargé d'effectuer les paiements¹⁸.

Pour les travaux aux parties privatives, le fisc distingue trois hypothèses :

- a. le copropriétaire a contracté avec un prestataire (entrepreneur) qui lui facture directement les travaux;
- b. le copropriétaire a demandé au syndic de commander les travaux mais le prestataire (entrepreneur) a facturé le travail directement au copropriétaire;
- c. idem que b. mais le prestataire (entrepreneur) a facturé le travail au syndic qui a refacturé au copropriétaire.

Dans les hypothèses a. et b., c'est le copropriétaire qui est tenu, le cas échéant de faire la retenue (sauf application de la dispense prévue par l'art 407 C.I.R. 1992.

Dans l'hypothèse c., en refacturant le travail au copropriétaire, le fisc considère que le syndic a agi comme « *prestataire* » de sorte que le copropriétaire doit effectuer la vérification et, le cas échéant, la retenue, sauf application de la dispense prévue à l'article 407 C.I.R. 1992.

Déclaration de chantier

A partir du 1 juin 2009, les entrepreneurs auront l'obligation de déclarer tous les chantiers dont le coût dépasse 25.000 EUR. A partir de cette date, le fisc pourra donc vérifier systématiquement auprès du client s'il a fait les vérifications nécessaires. La plus grande prudence s'imposera donc encore davantage à partir du 1 juin 2009.

CONCLUSION

Nous ne pouvons que recommander la plus grande vigilance :

Avant chaque paiement à un prestataire ou entrepreneur, il importe de vérifier si celui-ci est en règle quant au paiement de ses dettes sociales et fiscales.

Michel-Alexandre MAHY

17 La position de l'administration résulte d'une réponse ministérielle à une question de Madame NYSSSENS, sénateur, du 8 août 2003. La réponse date d'avant la loi du 27 avril 2007 mais les principes restent les mêmes. Voir Bulletin des Questions et Réponses, Sénat de Belgique, bulletin 3 – 6. Le bulletin peut être consulté sur la site Internet du Sénat : www.senate.be mais nous pouvons vous adresser copie de la réponse ministérielle à première demande de votre part.

18 Si un contrat écrit est conclu avec le syndic, ce point devra être prévu.