

PHOTOS : ISTOCK



IMPÔTS ET RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

Le dédale fiscal des investissements dans la brique

L'avantage fiscal lié à une seconde résidence, dont les médias se sont fait l'écho, vous a peut-être fait rêver à une retraite à la mer ou dans les Ardennes. Voici la liste des principaux impôts et réductions d'impôts en la matière.

JOHAN STEENACKERS

Le dernier transfert de compétences aux Régions a engendré quelques bizarreries dans la législation fiscale belge. Ainsi, dans certains cas, la seconde résidence bénéficie d'un avantage fiscal plus important que la première habitation. Voici un aperçu des principaux impôts et réductions immobiliers.

→ HABITATION PROPRE

Le revenu immobilier de l'habitation propre est exonéré d'impôts. L'habitation propre est en général le logement que vous occupez personnellement, mais vous pouvez aussi ne pas y habiter

pour des raisons professionnelles ou sociales, parce que la construction ou la transformation est encore en cours ou à cause d'empêchements légaux ou contractuels.

→ SECONDE RÉSIDENCE EN BELGIQUE

Le revenu imposable d'une seconde résidence qui n'est pas louée ou est louée à des fins privées est égal au revenu cadastral (RC) indexé - arrondi à l'euro - majoré de 40%. Si vous avez acheté par exemple un appartement à la côte avec un RC de 2.500 euros, vous serez imposé en 2015 (index: 1,7057) sur un revenu immobilier de 5969,60 euros (2.500 x 1,7057 x 1,40). Ce revenu immobilier, cumulé notamment avec

votre salaire, est imposable aux taux progressifs normaux, qui peuvent aller jusqu'à 50%, plus la taxe communale. Mais comme les intérêts de l'emprunt peuvent être déduits de ce montant dans certains cas, vous pourrez au final payer moins d'impôts, voire aucun.

→ SECONDE RÉSIDENCE À L'ÉTRANGER

Vous êtes tenu de renseigner votre résidence à l'étranger dans votre déclaration belge à l'impôt des personnes physiques. Si vous la donnez en location, vous devez déclarer le revenu locatif ou, à défaut, la valeur locative, à savoir le loyer annuel brut moyen que vous pourriez en retirer. A noter que si la résidence à l'étranger est mise en location

en tant que maison de vacances, elle sera généralement meublée: la partie du loyer portant sur le mobilier est alors imposée comme un revenu mobilier.

Existe-t-il une convention préventive de la double imposition entre la Belgique et le pays où la seconde résidence est située? La plupart du temps, c'est le cas. Le revenu locatif ou la valeur locative déclarée ne sera alors pas imposée en Belgique. Mais il faut tenir compte de la réserve de progressivité, qui vous fera peut-être atteindre une tranche d'imposition supérieure. Imaginons que vous soyez propriétaire d'une villa en France, d'une valeur locative de 15.000 euros par an. Ce montant, déduction faite de l'impôt dû à l'étranger, est certes exonéré en Belgique, mais il est cumulé à vos autres revenus belges, ce qui risque de vous faire basculer dans une tranche d'imposition supérieure. Si vous vous situez par exemple dans la tranche d'imposition de 45% sur la base de vos revenus belges, il se peut que l'ajout des revenus français vous fasse passer dans la tranche supérieure de 50%. Si vous payiez déjà le taux maximal de 50%, la détention d'un bien immobilier à l'étranger ne change rien à la donne.

Votre propriété est située dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de la double imposition? Vous payez alors les impôts des deux côtés : en Belgique et dans le pays où le bien est situé. Vous bénéficiez en revanche d'une exonération de 50% sur l'impôt belge.

Depuis l'exercice d'imposition 2015, les trois Régions mènent leur propre politique en matière d'avantages fiscaux octroyés aux emprunts pour l'habitation propre.

→ TERRAINS NON LOUÉS OU UTILISÉS UNIQUEMENT À DES FINS PRIVÉES PAR LE LOCATAIRE

Le revenu immobilier imposable est égal au RC indexé.

→ BÂTIMENTS LOUÉS ET UTILISÉS À DES FINS PROFESSIONNELLES PAR LE LOCATAIRE

Le revenu immobilier imposable est égal au loyer brut diminué d'un forfait de frais de 40%, limité aux deux tiers du RC revalorisé. Le coefficient de revalorisation s'élève à 4,23% pour l'exercice d'imposition en cours.

→ TERRAINS LOUÉS ET UTILISÉS À DES FINS PROFESSIONNELLES PAR LE LOCATAIRE

Le revenu immobilier imposable est égal au loyer brut diminué d'un forfait de frais de 10%.

→ GARAGES NON LOUÉS OU UTILISÉS UNIQUEMENT À DES FINS PRIVÉES PAR LE LOCATAIRE

Le revenu immobilier imposable est égal au RC indexé multiplié par 1,40.

→ GARAGES LOUÉS À DES PERSONNES MORALES OU UTILISÉS À DES FINS PROFESSIONNELLES PAR LE LOCATAIRE

Le revenu immobilier imposable est égal au loyer brut diminué d'un forfait de frais de 40%, limité aux deux tiers du RC revalorisé.

Quiconque donne en location un garage doit ajouter 21% de TVA au loyer demandé, sauf si le montant annuel de la location ne dépasse pas 15.000 euros. Le calcul de ce plafond prend en compte les revenus des éventuelles autres opérations du bailleur soumises à la TVA. Si la location du garage est liée à un bail portant sur un autre bien immobilier, par exemple un appartement ou un bureau, le bailleur ne doit pas facturer la TVA. C'est le cas si le garage et le bâtiment loué font partie du même bien immobilier et s'ils sont donnés à bail au locataire par le même propriétaire.

Modifications du bonus logement

Le bonus logement se compose de trois corbeilles: une corbeille de base à laquelle vous avez droit pendant toute la durée de votre crédit hypothécaire; une deuxième corbeille durant les 10 premières années; et une troisième, pour ceux qui ont au moins trois enfants à leur charge au 1^{er} janvier de l'année suivant l'année de la conclusion du crédit. Depuis l'exercice d'imposition 2015, les trois Régions mènent leur propre politique en matière d'avantages fiscaux sur les emprunts accordés pour l'habitation propre. Elles déterminent donc chacune de leur côté le mon- ➔



tant des impôts que vous retouchez pour les remboursements de capital, les intérêts et les primes de l'assurance solde restant dû.

Contrairement aux autres Régions, la Flandre a décidé de diminuer le bonus logement. Sachez toutefois qu'elle a maintenu l'ancien bonus logement, plus élevé, pour les emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 2015.

Les nouvelles réglementations régionales relatives au bonus logement portent uniquement sur les crédits hypothécaires contractés en vue d'acquiescer ou de conserver l'habitation propre. Il s'agit de l'habitation que vous occupez vous-même avec votre famille ou que vous n'occupez pas pour des raisons professionnelles ou sociales, parce que la construction ou la rénovation est encore en cours ou à cause d'empêchements légaux ou contractuels.

L'ancien bonus logement fédéral peut continuer à s'appliquer aux biens immobiliers qui ne sont pas ou plus votre habitation propre. Il s'agit par exemple de votre habitation propre et unique initiale qui, au fil du temps, est devenue votre résidence secondaire, ou d'un immeuble de rapport que vous souhaitez mettre en location.

Concrètement, trois modifications sont intervenues pour les emprunts contractés depuis le 1^{er} janvier 2015 qui donnent droit au bonus logement flamand.

Tout d'abord, la corbeille de base du bonus logement flamand baisse

pour ce qui est des intérêts, des remboursements de capital et des primes éventuelles de l'assurance-vie individuelle liée au crédit (solde restant dû). A partir de 2015, le montant déductible du bonus logement flamand passe de 2.280 à 1.520 euros. Ce montant de base peut être majoré de 760 euros pendant les 10 premières années de l'emprunt, tant qu'il s'agit d'une habitation unique, et de 80 euros si vous aviez au moins trois enfants à charge au 1^{er} janvier de l'année suivant l'année au cours de laquelle l'emprunt a été contracté.

Ensuite, l'économie d'impôt effective n'est plus calculée à un taux d'imposition marginal de maximum 50%, mais à un taux fixe de 40%. Par conséquent, l'économie d'impôt annuelle maximale pour les emprunts contractés à partir de 2015 s'élève encore à 912 euros par personne.

Enfin, les montants précités – tant le montant de base que les majorations – ne sont plus indexés. La suppression de l'indexation vaut aussi pour les emprunts contractés avant le 1^{er} janvier 2015.

La Région wallonne s'est inspirée en partie de l'exemple flamand. On ne touche ni aux montants de base, ni à l'indexation des montants, mais la réduction d'impôt s'élève là aussi à 40% pour les emprunts contractés à partir du 1^{er} janvier 2015.

En Région bruxelloise, une seule chose change: la réduction d'impôt s'élève à 45% pour les emprunts souscrits à partir du 1^{er} janvier 2015. ©



LA QUESTION DE LA SEMAINE

Puis-je refuser des candidats locataires ?

J'ai l'intention de donner un bien en location et j'aimerais trouver un «bon» locataire. Puis-je refuser certains candidats ?

En tant que propriétaire, vous avez toujours la possibilité de refuser des locataires, mais il y a bien sûr des limites à ne pas dépasser. Votre refus ne peut en effet constituer une violation de la législation en matière de discrimination et de vie privée. Si vous deviez refuser un candidat locataire en raison de ses origines, de son sexe, de son orientation sexuelle, de ses convictions religieuses, de sa race ou de sa couleur, vous vous rendriez coupable de discrimination illicite. La victime de ce genre de discrimination pourrait porter plainte et vous réclamer une indemnisation.

En revanche, vous pouvez fonder votre refus sur des critères objectifs, non discriminatoires. Vous pouvez par exemple vérifier si les candidats locataires sont bien solvables et en mesure de payer le loyer. C'est ainsi que vous êtes en droit de leur demander de vous pré-

sentir une fiche de paie récente ou toute autre preuve de leurs revenus. Vous êtes également autorisé à leur demander de régler leur loyer par ordre permanent: vous ne serez pas obligé de leur envoyer chaque mois un ordre de virement. Outre la solvabilité, vous pouvez aussi limiter le nombre de locataires. Vous pouvez faire figurer ce point dans votre contrat de bail en vous référant au nombre de chambres. Supposons que le bien loué compte deux chambres à coucher: il n'est alors pas adapté pour plus de cinq personnes.

Précisons enfin que vous pouvez interdire aux candidats locataires, en le spécifiant dans le contrat, de détenir de (grands) animaux domestiques, a fortiori s'il s'agit d'un appartement ou d'un petit logement. Le risque que le locataire potentiel soit à l'origine de nuisances pour ses voisins est en effet bien réel dans ce cas.

© JOHAN STEENACKERS

TRANCHE DE VIE

Pas toujours évident de résilier un contrat de bail.

Peut-on mettre prématurément un terme à un bail si le bailleur a l'intention d'habiter lui-même le bien? Le tribunal de première instance de Hasselt a répondu à cette question.

Un couple marié traverse une crise conjugale. L'homme est propriétaire d'un appartement qu'il donne en location. Il décide de résilier le contrat de bail pour pouvoir y habiter. Par la suite, il se réconcilie avec son épouse. Il continue donc d'habiter avec elle et n'emménage pas dans l'appartement. Le locataire estime alors qu'il a résilié le contrat à tort et lui réclame des indemnités. Le tribunal n'a cependant pas donné raison au locataire. Selon le juge, ce sont des circonstances exceptionnelles qui ont conduit l'homme à ne pas emménager dans l'appartement.

Quand un bailleur résilie le contrat de bail afin d'occuper lui-même le bien, il faut qu'il aille effectivement habiter ce bien. Et son emménagement doit se faire dans l'année suivant la fin du délai de préavis, tandis que le bien doit être au moins habité effectivement pendant deux ans sans interruption. Si le bailleur ne s'exécute pas, il sera redevable d'une indemnité de 18 mois de loyer au locataire. Toutefois, il ne devra pas payer s'il peut apporter la preuve qu'il se trouvait dans des circonstances exceptionnelles. ©



Jan Roodhooft
Avocat

Cabinet d'avocats
Anthora