

IMPÔTS

Dans quels cas faut-il déclarer ses biens immobiliers ?

La possession d'un bien immobilier ne doit pas forcément être renseignée dans la déclaration fiscale. Tout dépend de ce que vous en faites. Les choses se passent au cadre III.

CÉCILE DANJOU

L'erreur peut vous coûter cher. Dans la déclaration des revenus immobiliers, une règle ne doit pas être oubliée : l'habitation personnelle, que l'on occupe donc, ne doit pas être déclarée. Le fisc a d'ailleurs décidé de vous le rappeler clairement cette année en ajoutant une petite phrase au début du cadre III. Cela ne signifie pas que votre habitation ne sera pas taxée, mais elle le sera par la Région, la Province et, surtout, par votre commune, via le précompte immobilier. Vous recevez pour ça un avertissement-extrait de rôle chaque année, bien séparé de la déclaration de revenus. Autre élément à savoir en ce qui concerne la taxation immobilière : le fisc se base toujours sur le revenu cadastral non indexé. Pour rappel, il s'agit du revenu net normal moyen que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an. On parle du revenu cadastral « non indexé », car la dernière fois qu'il a été adapté, c'était sur la base des loyers de... 1975 !

1

Vous avez une résidence secondaire

Si vous possédez une deuxième habitation, mais que vous ne la louez pas et que vous préférez y passer vos vacances, par exemple, vous devez en déclarer le revenu cadastral au code 1.106/2.106. Le fisc va alors prendre ce montant et effectuer une double opération : d'abord l'indexer, puis le multiplier par 1,4. « Cela revient à multiplier le revenu cadastral par 2,55 pour les revenus 2019 », résume Jean-François

Et à l'étranger ?

Vous possédez un appartement ou une maison en France, en Espagne ou en Grèce ? Vous devez l'indiquer au fisc dans le cadre III, code 1.123/2.123. La déclaration propose d'indiquer le loyer brut ou la valeur locative, mais si le pays où votre bien se trouve utilise une valeur fixée forfaitairement, un peu comme le revenu cadastral belge, vous pouvez la mentionner. Et ce même si c'est bien moins que le montant total des loyers que vous pourriez percevoir. Comme en Belgique, si votre locataire est une société ou un professionnel, le loyer brut (celui que paie le locataire) est à déclarer. En principe, les revenus de biens immobiliers situés à l'étranger sont exonérés de taxes en Belgique, mais ils ne sont pas sans influence sur votre impôt. Pour faire simple, on peut dire que plus l'impôt sur vos autres revenus est élevé, moins important sera l'impact de ces revenus étrangers. C.D.A.



Si vous avez décidé de mettre votre bien en location, les choses se compliquent un peu.

© PHOTO NEWS.

Biernaux, expert fiscal chez Test-Achats. Le chiffre obtenu est ajouté aux autres revenus imposables – qui comprennent notamment les revenus professionnels –, eux-mêmes taxés selon les tranches prévues.

2

Vous travaillez dans votre bien

Si vous utilisez tout ou une partie de votre bien dans le cadre de votre profession, vous devez le signifier à l'administration fiscale. Mais uniquement la partie professionnelle. La partie privée de l'habitation ne doit pas être déclarée. Le revenu cadastral (ou une partie) doit être indiqué au code 1.105/2.105. Ce montant n'est pas taxé.

3

Vous louez votre bien

Si vous avez décidé de mettre votre bien en location, les choses se com-

pliquent un peu. Le fisc fait la distinction entre les biens loués à des particuliers et ceux loués à une entreprise ou à un professionnel. Dans le premier cas, le revenu cadastral, toujours lui, doit être déclaré au code 1.106/2.106 (pour un bâtiment) ou 1.107/2.107 (si c'est un terrain). Pour le bâtiment, le principe est exactement le même que pour une résidence secondaire : le revenu cadastral est multiplié par 2,55 et le résultat est ajouté à vos revenus imposables. Par contre, si vous avez un terrain, le revenu cadastral est uniquement indexé, c'est-à-dire multiplié par 1,823. Pour les deux, l'administration taxe donc la possession du bien, mais pas les loyers perçus. Un sujet qui fait d'ailleurs régulièrement débat dans l'arène politique.

Evoquons maintenant le second cas : votre locataire est une société, une association ou un indépendant. Vous devez d'abord déclarer le revenu cadastral du bien. Mais aussi le loyer annuel brut

que vous avez perçu en 2019 (aux codes 110 ou 113). Un montant de charges forfaitaires sera déduit de celui-ci. Le fisc vous taxe sur le plus élevé des deux résultats : soit le revenu cadastral multiplié par 2,55, soit le montant des loyers après déduction.

Autre petite difficulté dans le cas de la location : si le bien est meublé. Vous serez taxés de façon distincte sur la location du bien immobilier et sur celle des meubles. Le fisc considère par défaut que cette dernière représente 40 % du loyer et le montant de ce loyer « mobilier » bénéficie d'un abattement de 50 % que vous devez vous-même calculer. Vous devez donc déclarer la moitié de ce loyer mobilier au code 1.156/2.156, dans le cadre VII. Ce montant sera taxé au taux d'imposition de 30 %. En clair, le loyer mobilier subit un impôt de 15 % (30 % sur la moitié de son montant). La partie immobilière est, elle, taxée sur la base du revenu cadastral.