

NOTE EXPLICATIVE

TAXATATION DE L'IMMOBILIER LOCATIF RESIDENTIEL

En Belgique, il existe une double taxation sur l'immobilier pour tout propriétaire qui met un bien en location à titre résidentiel :

1° LE PRECOMPTE IMMOBILIER (TAXE REGIONALE, PROVINCIALE et COMMUNALE)

Le précompte immobilier est un impôt régional qui vise tout propriétaire d'un droit réel sur un bien immobilier. Il ne s'agit pas d'une taxation spécifique aux revenus locatifs car, que le bien soit loué ou non, l'imposition sera identique. Cet impôt est une taxe annuelle calculée sur base du revenu cadastral indexé de l'immeuble, multiplié par un taux de base régional (1,25% en Wallonie) et auquel viennent s'ajouter les centimes additionnels de la province et de la commune où se situe le bien.

Exemple: Un immeuble situé à Marche dont le **RC non-indexé** = 1.000€.

Si : Index 2016 = 1,7153
Centimes additionnels 2016 de la province de Luxembourg = 1.980
Centimes additionnels 2016 de la commune de Marche = 2.800

Alors: Revenu cadastral indexé = $1.000 \times 1,7153 = 1.715,30\text{€}$
Quote-part régionale = $1715,3 \times 1,25\% = 21,44\text{€}$
Quote-part provinciale = $21,44\text{€} \times (1980/100) = 424,51\text{€}$
Quote-part communale = $21,44\text{€} \times (2800/100) = 600,32\text{€}$

=> Précompte Immobilier = 21,44€ + 424,51€ + 600,32€ = 1.046,27€

La mise en location d'un immeuble via une AIS donne droit au propriétaire de bénéficier d'une exonération totale de ce montant s'il s'agit d'une personne physique ou d'une réduction d'environ 35% de ce montant dans le cas d'un propriétaire en personne morale.

L'AIS se chargera annuellement de veiller à ce que l'exonération soit correctement appliquée.

!/\ En cas de réception d'un avertissement extrait de rôle vous réclamant un montant, prenez contact avec l'AIS dans les plus brefs délais. !/

2° **IMPÔT SUR LES REVENUS** (TAXE FEDERALE)

Quand un propriétaire loue un logement à titre résidentiel, il n'est pas imposé sur base du loyer, mais bien sur la base du **revenu cadastral indexé** du bien loué, majoré de 40%. Le montant obtenu sera ajouté aux revenus annuels imposables du propriétaire.

Exemple : Un propriétaire qui loue son logement dont le **revenu cadastral indexé** équivaut à 1.000€ verra ses revenus annuels imposables augmentés de 1.400€ (1.000€ x 1,40).

La mise en location d'un immeuble via une AIS n'a pas d'impact sur cette taxation.

Vous devrez indiquer le montant du Revenu Cadastral Net de l'immeuble loué dans la/les case(s) n°1106/2106 de votre déclaration fiscale.