

PRECOMPTE IMMOBILIER EN REGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

- A) PRECOMPTE IMMOBILIER
- B) REDUCTIONS PRECOMPTE IMMOBILIER
- C) LOCATAIRES SOCIAUX ET REDUCTION PRECOMPTE IMMOBILIER

A) PRECOMPTE IMMOBILIER

Qu'est-ce qu'un précompte immobilier ?

Le propriétaire d'un immeuble doit payer chaque année un impôt sur son bien. Cet impôt est appelé « précompte immobilier ».

Cet impôt doit être payé sur tous les biens immobiliers situés en Belgique. Toutefois, il est calculé différemment en Région de Bruxelles-Capitale, en Région Wallonne et en Région Flamande. Le précompte immobilier est donc une matière régionale.

Le précompte immobilier est calculé à partir du revenu cadastral.

Qu'est-ce qu'un revenu cadastral ?

L'administration du Cadastre attribue un « revenu cadastral » à tout bien immobilier. Ce revenu cadastral n'est pas un revenu réel, mais bien un revenu fictif qui est censé correspondre à la valeur locative moyenne du bien immobilier à l'époque de référence (1^{er} janvier 1975), c.-à-d. au loyer net que l'on aurait pu obtenir au 1^{er} janvier 1975 pour le bien immobilier.

Ce revenu cadastral est adapté à l'indice du coût de la vie. Pour 2009, ce coefficient d'actualisation est de 1,5461.

Le précompte immobilier est dès lors calculé sur base du revenu cadastral indexé.

Comment le précompte immobilier est-il calculé ?

Le précompte immobilier est égal à un pourcentage du revenu cadastral indexé du bien immeuble.

Ce pourcentage varie en fonction de la Région, de la province (ou l'agglomération) et de la commune où se situe le bien immeuble.

La part prélevée par la Région de Bruxelles-Capitale est de 1,25 % du revenu cadastral s'il s'agit de logements privés et de 0,8 % du revenu cadastral s'il s'agit de logements sociaux.

La part prélevée par l'agglomération bruxelloise et les communes de la Région de Bruxelles-Capitale peut varier chaque année.

En Région de Bruxelles-Capitale, le précompte immobilier peut s'élever jusqu'à 44,73 % du revenu cadastral indexé.

Exemple 1 : Une famille est propriétaire d'un appartement privé dont le revenu cadastral (RC) est de 1000 €.

Le RC est indexé de 1,5461. Le RCI de ce bien s'élève donc à 1.546 €.

La Région de Bruxelles-Capitale met une taxe de 1,25 %, la commune concernée et l'agglomération bruxelloise mettent une taxe de 37,5 % (3.000 centimes additionnels x 1,25).

En total, le pourcentage de la taxe s'élève à 38,75 %.

38,75 % de 1.546 € = 599 € = précompte immobilier.

Cela veut concrètement dire que cette famille paie 599 € de précompte immobilier pour l'année 2009 = impôt de 2009 sur son bien.

Exemple 2 : Une société immobilière de service public est propriétaire d'une petite maison sociale dont le revenu cadastral est de 700 €.

Le RC est indexé de 1,5461. Le RCI de ce bien s'élève donc à 1 082 €.

La Région de Bruxelles-Capitale met une taxe de 0,8 % (logement social !), la commune concernée et l'agglomération bruxelloise mettent une taxe de 24 % (3.000 centimes additionnels x 0,8).

En total, le pourcentage de la taxe s'élève à 24,8 %.

24,8 % de 1 082 € = 268 € = précompte immobilier.

Cela veut concrètement dire que la société immobilière de service public paie 268 € de précompte immobilier pour l'année 2009 = impôt de 2009 sur cette maison sociale.

B) REDUCTIONS PRECOMPTE IMMOBILIER

Qui a droit à une réduction du précompte immobilier ?

- a) Le propriétaire qui occupe lui-même son immeuble, dont le revenu cadastral non-indexé ne dépasse pas 745 €.

Attention :

le propriétaire qui possède plusieurs biens dont le revenu cadastral global (sommes des RC des différents biens) dépasse le seuil de 745 € perd la réduction du précompte immobilier pour le bien qu'il occupe effectivement.

- b) Le propriétaire ou le locataire d'un immeuble qui :
1. est personnellement handicapé (+66%) ;
 2. a au moins deux enfants (non-handicapés) à charge ;
 3. a une personne handicapée (enfant ou époux(se)) à charge.

Montants des réductions ?

- a) Une réduction de 25% du précompte immobilier est accordée au propriétaire qui occupe lui-même son immeuble dont le revenu cadastral non-indexé ne dépasse pas 745 €.

une réduction de 50% pendant 5 années pourrait être octroyée au propriétaire qui a acquis une nouvelle construction.

Attention :

cette réduction n'est pas applicable dans le cas où le propriétaire a bénéficié d'une prime à l'acquisition.

- b1) Une réduction de 10% du précompte immobilier est accordée au propriétaire ou locataire reconnu « handicapé » qui occupe le logement.
- b2) Une réduction de 10% du précompte immobilier par enfant à charge est accordée au propriétaire ou locataire ayant au moins deux enfants en vie. Le deuxième enfant ne doit pas nécessairement habiter sous le toit de ses parents.
- b3) Une réduction de 20% du précompte immobilier est accordée au propriétaire ou locataire ayant une personne (enfant) handicapée à charge. Le chef de ménage handicapé est considéré comme personne à charge.

P.S. : la situation dont le cadastre tient compte pour calculer les réductions du précompte immobilier est celle du 1^{er} janvier de l'année concernée (= l'année pour lequel on doit payer le précompte immobilier).

Comment obtenir cette réduction ?

Propriétaires

Vous devez introduire vous-même la demande de réduction du précompte immobilier.

A cet effet, vous complétez le formulaire 179.1, disponible auprès du bureau du receveur compétent.

Si vous avez déjà reçu un avertissement extrait de rôle relatif au précompte immobilier de l'exercice d'imposition pour lequel la réduction est demandée, vous devez envoyer le formulaire 179.1 au Directeur régional des contributions. (l'adresse se trouve au recto de l'avertissement extrait de rôle).

Si vous n'avez pas reçu ledit avertissement extrait de rôle, vous devez introduire le formulaire 179.1 chez le Receveur des Contributions de la commune où se situe le bien.

Locataires privés

Votre propriétaire ou vous-même pouvez introduire la demande de réduction du précompte immobilier.

Le précompte immobilier relatif à l'immeuble loué est à charge du bailleur (propriétaire). Logiquement, c'est au dernier de demander au fisc le bénéfice de cette réduction, mais, étant donné que c'est la situation de famille du locataire qui justifie cette réduction, c'est le locataire qui doit profiter de cet avantage.

Etant donné que les propriétaires ne sont souvent pas au courant de la situation familiale de leurs locataires, il est permis aux locataires d'introduire eux-mêmes la demande.

Le locataire privé peut déduire de son loyer la réduction du précompte immobilier, même si le contrat de bail prévoit autre chose.

C) LOCATAIRES SOCIAUX ET REDUCTION PRECOMPTE IMMOBILIER

Vous êtes locataire d'un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale et vous êtes dans les conditions pour obtenir une réduction du précompte immobilier :

Votre société de logement social est tenue de demander la réduction du précompte immobilier, mais c'est le locataire qui bénéficie de la réduction.

La réduction du précompte immobilier doit être déduit de votre loyer réel !

IMPORTANT !

La réduction enfants à charge **n'est pas cumulable** avec la réduction du précompte immobilier (enfant handicapé = 2 enfants à charge).

Cela veut dire que vous recevrez :

1. la réduction du précompte immobilier
2. la réduction pour enfants à charge dont la réduction du précompte immobilier a été déduite.

On pourrait dire que la réduction pour enfants à charge est absorbée par la réduction du précompte immobilier.

Vous bénéficieriez entièrement de la réduction du précompte immobilier à partir du moment où vous n'avez plus d'enfants à charge ou plus d'enfants handicapés à charge. Le cumul des deux réductions devient alors possible.

Donc, à partir du moment où votre enfant handicapé perçoit une allocation d'handicap en remplacement des allocations familiales, vous bénéficieriez de :

Une réduction égale à 20% du loyer de base pour personne majeure handicapée faisant partie du ménage ;

Une réduction supplémentaire de 20% du précompte immobilier pour personne majeure handicapée faisant partie du ménage.

Exemple 1 : Une famille (mère, père, trois enfants à charge et un adulte handicapé) qui occupe un logement social a droit aux réductions suivantes :

50% de réduction du précompte immobilier

20% de réduction du loyer de base pour 3 enfants à charge (-50% de réduction du précompte immobilier)

20% de réduction de loyer pour personne handicapée faisant partie du ménage

Exemple 2 : Une famille (mère, père, 1 enfant majeure, un adulte handicapé) qui occupe un logement social a droit aux réductions suivantes :

20% de réduction du loyer de base pour personne majeure handicapée faisant partie du ménage

20% de réduction précompte immobilier pour personne majeure handicapée faisant partie du ménage.