

Service Public Fédéral FINANCES
Administration générale de la FISCALITE

PRECOMPTE IMMOBILIER en REGION WALLONNE

L'ensemble des réductions de précompte immobilier s'apprécie eu égard à la situation existant au 1er janvier de l'année dont le millésime désigne l'exercice d'imposition au précompte immobilier et elles peuvent être cumulées.

Les réductions en matière de précompte immobilier sont uniquement accordées **sur demande** du contribuable (propriétaire ou locataire).

A. Réductions destinées exclusivement au REDEVABLE (propriétaire, etc...).

A.1. Maison modeste : NOUVELLES CONDITIONS A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2010

► **Réduction de 25 % - article 257, 1°, alinéa 1, du Code des impôts sur les revenus 1992 (en abrégé CIR 92)**

■ L'immeuble pour lequel la réduction est demandée doit être l'habitation unique du contribuable. Celui-ci ne peut pas posséder d'autre(s) immeuble(s) affecté(s) en tout ou en partie à l'habitation sauf s'il s'agit :

a) d'habitations dont il n'est que nu-propriétaire au 1er janvier de l'exercice d'imposition;

b) d'habitations qui sont considérées comme à vendre à cette date sur le marché immobilier et réellement vendues, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition en cours;

c) d'habitations qu'il n'occupe pas personnellement en raison :

- d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date. Sont notamment considérées comme telles, les habitations qui constituent des logements non améliorables, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du logement, reconnus comme tels par un délégué du Ministre wallon du Logement ou par un arrêté du bourgmestre;

- de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation à la même date.

■ Le contribuable doit occuper personnellement son habitation unique, au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

■ Le revenu cadastral de l'ensemble de ses biens immobiliers sis en Belgique, ne peut pas dépasser 745 EUR (revenu cadastral net).

► **Réduction de 50 % - article 257, 1°, alinéa 2, CIR 92**

La réduction maison modeste est portée à 50 % pour une période de 5 ans prenant cours la première année pour laquelle le précompte immobilier est dû, pour autant qu'il s'agisse d'une habitation que le contribuable a fait construire ou achetée à l'état neuf, sans avoir bénéficié d'une prime à la construction ou à l'achat prévue par la législation sur la matière.

Dans ce cas, vous devez également faire compléter un formulaire par l'Administration du Cadastre (*imprimé n° 179.5*) et un formulaire par la Région wallonne (*imprimé n° 179.6*). Vous pouvez les obtenir sur simple demande téléphonique auprès du Service du Précompte Immobilier compétent.

► **Règle particulière pour les habitations affectées partiellement à l'exercice d'une activité professionnelle :**

Les réductions de 25 % ou de 50 % ne sont pas applicables à la partie de l'habitation qui est affectée à l'exercice d'une activité professionnelle quand la quotité du revenu qui s'y rapporte dépasse le quart du revenu cadastral de l'habitation entière.

A.2. Remise ou modération proportionnelle pour cause d'improductivité : NOUVELLES CONDITIONS A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2009 - article 257, 4°, CIR 92

■ Pour un bien immobilier bâti, non meublé : s'il est resté inoccupé et improductif pendant au moins 180 jours dans le courant de l'année ;

A partir du moment où il n'a plus été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction proportionnelle ne peut plus être accordée dans la mesure où la période d'inoccupation dépasse douze mois, sauf dans le cas d'un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble, jusqu'au jour où disparaissent ces circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble. Est notamment considéré comme tel, l'immeuble qui constitue un logement non améliorable, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du logement, reconnu comme tel par un délégué du Ministre wallon du Logement ou par un arrêté du bourgmestre.

■ Pour du matériel et de l'outillage : si la totalité ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant 90 jours dans le courant de l'année ;

■ Pour un bien immobilier bâti ou du matériel et de l'outillage : si la totalité ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral respectif, est détruite.

■ Les conditions de réduction doivent s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit une habitation séparée, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptibles de fonctionner ou d'être considérés séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle et susceptible d'être cadastrée séparément.

■ Par ailleurs, l'improductivité doit revêtir un caractère involontaire. La seule mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité.

A.3. Maison passive : NOUVELLE REDUCTION A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2010 - article 255, § 3, CIR 92

Pour les biens immobiliers :

■ dont la **rénovation** en vue de les transformer en maisons passives a ouvert le droit à l'octroi de la réduction à l'impôt des personnes physiques prévue par l'article 145/24, § 2, alinéa 1er, 3°, CIR 92 (la constatation que l'habitation est une maison passive ressort du certificat utilisé pour l'octroi de la réduction d'impôt prévue par cette dernière disposition) ;

■ qui ont été occupés pour la première fois en tant que maisons passives au plus tard le 31 décembre 2012 ;

■ qui constituent l'habitation unique du contribuable (notion qu'il y a lieu de comprendre dans le même sens que la notion d'habitation unique expliquée au point A 1 ci-dessus relatif à la réduction maison modeste) ;

■ qu'il occupe personnellement au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Si ces conditions sont réunies, la part régionale du précompte immobilier s'élève au pourcentage suivant du revenu cadastral indexé :

- 1^{er} exercice d'imposition suivant l'année où il a été constaté que l'habitation était une maison passive: 1,25 % multiplié par 0,20 ;

- 2^{ème} exercice d'imposition suivant l'année où il a été constaté que l'habitation était une maison passive: 1,25 % multiplié par 0,40 ;

- 3^{ème} exercice d'imposition suivant l'année où il a été constaté que l'habitation était une maison passive: 1,25 % multiplié par 0,60 ;

- 4^{ème} exercice d'imposition suivant l'année où il a été constaté que l'habitation était une maison passive: 1,25 % multiplié par 0,80 ;

- lors des années suivantes : 1,25 %.

B. Réductions destinées à l'OCCUPANT (tant le redevable que le LOCATAIRE) - article 257, 2°, 3° et 3°bis, CIR 92

■ **B.1. Réduction pour le grand invalide de guerre ou la personne handicapée occupant l'habitation** (art. 257, 2° CIR 92)

- réduction de 125 EUR pour la personne (chef de famille ou isolé) handicapée (*);
- réduction de 250 EUR à certains grands invalides de guerre ; cette réduction ne peut être cumulée avec la réduction pour chef de famille handicapé.

■ **B.2. Réduction pour chef de famille occupant l'habitation** (art. 257, 3° et 3°bis CIR 92)

- réduction de 125 EUR par enfant non handicapé à charge au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition lorsque la famille compte au moins 2 enfants en vie à cette date ou une personne handicapée au sens de l'art. 135, al. 1^{er} CIR 92(*) ;
- réduction de 250 EUR pour chaque personne à charge handicapée, y compris le conjoint ou le cohabitant légal (*);
- réduction de 125 EUR pour toute personne à charge du chef de famille (autre que le conjoint, le cohabitant légal ou les enfants) pour autant qu'elle soit membre de sa famille, de celle de son conjoint ou de son cohabitant légal ;

Les réductions auxquelles peut prétendre le locataire sont en fait octroyées au redevable de l'impôt (propriétaire, etc.), mais le locataire peut, nonobstant toute convention contraire, en déduire le montant de son loyer (art. 259 CIR 92).

(*) En vertu de l'article 135 CIR 92, est considéré comme handicapé :

1° celui dont il est établi, indépendamment de son âge, qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans

- soit son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail ;
- soit son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, mesurés conformément aux guide et échelle médico-sociale applicables dans le cadre de la législation relative aux allocations aux handicapés ;
- soit, après la période d'incapacité primaire prévue à l'article 87 de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins comme prévu à l'article 100 de la même loi coordonnée ;
- soit, par une décision administrative ou judiciaire, qu'il est handicapé physiquement ou psychiquement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 % ;

2° l'enfant atteint à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou psychique du chef d'une ou de plusieurs affections.

QUE FAIRE SI VOUS SOUHAITEZ CONTESTER LE MONTANT DU PRECOMPTE IMMOBILIER REPRIS DANS VOTRE AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE ROLE ?

► **Votre contestation concerne une réduction « maison modeste », « invalidité » ou « charge de famille » :**

La ou les réduction(s) susmentionnée(s) ne vous ont pas été octroyées ou vous n'êtes pas d'accord avec le montant.

Vous devez compléter le formulaire ad hoc « *Demande de réduction de précompte immobilier* » disponible auprès de votre service Précompte immobilier ou sur le site internet <http://ccff02.minfin.fgov.be/portal/portal/MyMinfinPortal/datasanddocs/forms> rubrique « Thème », « Précompte immobilier » et l'adresser par courrier ordinaire, par fax ou par courrier électronique au **Service Précompte immobilier** dont les coordonnées figurent au verso de votre Avertissement-extrait de rôle.

Nous attirons votre attention sur le libellé de l'article 376, § 3, 2°, CIR 92 :

Le Directeur des contributions ou le fonctionnaire délégué par lui accorde d'office le dégrèvement des réductions résultant de l'application des articles (...) 257, pour autant que le fait générateur de ces réductions ait été constaté par l'Administration ou signalé à celle-ci par le redevable ou par son conjoint sur les biens duquel l'imposition est mise en recouvrement, dans les cinq ans à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition auquel appartient l'impôt sur lequel ces réductions doivent être accordées.

► **Votre contestation concerne « une remise ou modération proportionnelle pour cause d'improductivité » :**

Vous devez introduire par courrier ordinaire une simple requête motivée (accompagnée de tous documents utiles permettant de prouver le bien-fondé de votre demande), datée et signée, adressée à la **Direction régionale** dont les coordonnées figurent au verso de votre Avertissement-extrait de rôle.

Nous attirons votre attention sur le libellé de l'article 376, § 3, 2°, CIR 92 :

Le Directeur des contributions ou le fonctionnaire délégué par lui accorde d'office le dégrèvement des réductions résultant de l'application des articles (...) 257, pour autant que le fait générateur de ces réductions ait été constaté par l'Administration ou signalé à celle-ci par le redevable ou par son conjoint sur les biens duquel l'imposition est mise en recouvrement, dans les cinq ans à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition auquel appartient l'impôt sur lequel ces réductions doivent être accordées.

► **Dans tous les autres cas :**

Voir verso de l'Avertissement –extrait de rôle rubrique *Que faire si je ne suis pas d'accord avec l'imposition ?*

Si la réclamation concerne une **réduction « maison passive »**, le redevable veillera à annexer à sa réclamation le certificat permettant à l'Administration de constater que l'habitation est une maison passive au sens prévu par l'article 255, § 3, CIR 92 (voyez les explications au point A3 ci-dessus).