

Comment sont taxés vos revenus locatifs ?

Bien loué à un particulier

Vous êtes **imposé sur base du montant du revenu cadastral (RC)** de votre bien, pas sur les loyers réels perçus. Vous serez imposé sur le RC indexé et majoré de 40%. Etant donné que les revenus immobiliers sont ajoutés aux autres revenus, ils sont taxés à votre taux marginal, c'est à-dire à votre taux d'imposition le plus élevé.

Pour connaître votre taux marginal, il suffit de connaître votre revenu net imposable et de voir jusqu'à quelle tranche d'imposition il grimpe. Ce taux atteint 50% dès 38.000 euros annuels environ (cinquième et dernière tranche d'imposition en Belgique).

Exemple :

Le RC non indexé de votre appartement est de 1.000 euros. Pour l'année de revenus sur laquelle porte votre déclaration, le coefficient d'indexation (publié chaque année) est de 1,8%. Votre taux marginal est de 50%.

RC indexé : 1000 euros * 1,8 = 1.800 euros

Base imposable : 1.800 euros * 1,4 = 2.520 euros

Montant de l'impôt : 2.520 euros * 50% = 1.260 euros

J'investis dans l'immobilier

Pour connaître votre taux marginal, il suffit de connaître votre revenu net imposable et de voir jusqu'à quelle tranche d'imposition il grimpe. Ce taux atteint 50% dès 38.000 euros annuels environ (cinquième et dernière tranche d'imposition en Belgique).

Le RC non indexé de votre appartement est de 1.000 euros. Pour l'année de revenus sur laquelle porte votre déclaration, le coefficient d'indexation (publié chaque année) est de 1,8%. Votre taux marginal est de 50%.

Bien meublé

Si vous mettez en location en bien meublé, vous percevez aux yeux du fisc deux types de revenus: des **revenus immobiliers** et des **revenus mobiliers**. Comment faire la distinction entre les deux revenus? Sauf si le bail fixe lui-même la partie immobilière et la partie mobilière, le fisc part du principe que 40% du loyer porte sur les meubles et 60% sur l'immeuble. Du loyer perçu sur les meubles, on peut déduire forfaitairement 50% de frais; le solde est **imposé distinctement à 30%** (plus centimes additionnels communaux).

Attention, si vous louez votre bien occasionnellement et que vous offrez à vos hôtes des services comme le petit déjeuner ou le nettoyage, vous devez également déclarer vos revenus au titre de **revenu divers**. Ces revenus sont imposés à 33% (plus les centimes additionnels communaux).

Bien loué à un particulier qui exerce son activité professionnelle

Si votre locataire affecte votre immeuble à l'exercice de son activité professionnelle, il existe deux cas de figure.

Affectation totale

Vous êtes dans ce cas imposé sur base du loyer net réel. Le loyer net réel correspond au loyer brut, augmenté des éventuels avantages locatifs, diminué du plus petit des deux montants

entre les 2/3 du revenu cadastral revalorisé et 40% du loyer brut.

Affectation partielle

Si le bail prévoit la répartition entre le loyer "privé" et le loyer "professionnel" et s'il est enregistré, alors la partie privée est imposée comme telle (sur base du RC indexé et majoré de 40%) et la partie professionnelle également (sur base du loyer net réel).

Bien situé à l'étranger

Résidence louée

Si votre résidence secondaire est louée, vous devez déclarer **les loyers réels**, diminués des **taxes déjà payées** à l'étranger. Sur le montant déclaré sera déduit un **forfait de 40%** au titre de frais d'entretien et de réparation.

Résidence non louée

Si la résidence n'est pas louée, vous devez déclarer un "**revenu locatif moyen annuel**" qui est déterminé différemment selon les pays, diminué des impôts déjà payés à l'étranger. Sur le montant déclaré sera déduit le même forfait de 40%.

Si la Belgique a conclu **une convention préventive de double imposition** avec le pays en question (c'est le cas avec la France, l'Italie, le Portugal, l'Espagne, etc.), ces revenus (fictifs ou réels) sont exonérés en Belgique, mais sous réserve de progressivité. Cela signifie que l'on tient compte des revenus étrangers pour déterminer le taux d'imposition qui sera appliqué aux autres revenus (taxables en Belgique au tarif progressif).

S'il n'y a **pas de convention entre la Belgique et le pays** dans lequel le contribuable détient une résidence secondaire, alors ce dernier sera taxé sur ses revenus étrangers (réels ou fictifs) en Belgique. La partie de l'impôt belge correspondant proportionnellement aux revenus immobiliers étrangers est toutefois réduite de moitié.