

NOTE EXPLICATIVE REDUCTION D'IMPOT POUR LES DEPENSES FAITES EN VUE DE LA RENOVATION D'UNE HABITATION DONNEE EN LOCATION VIA UNE AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE

Si vous rénovez un bien que vous louez à une Agence Immobilière Sociale (AIS) et que le coût des travaux, TVA incluse, atteint au moins 12420€ (revenu 2020 - exercice 2021), par habitation, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt :

- ✓ La réduction d'impôt est une somme d'argent directement déduite de l'impôt à payer et non pas des revenus à déclarer. Elle permet ainsi de diminuer l'impôt sur le revenu, voire de l'annuler.
- ✓ En revanche, il n'y a pas de compensation si le montant de la réduction est supérieur à celui de l'impôt dû correspondant à 45% des dépenses, TVA incluse, payées pour faire cette rénovation.
- ✓ Vous ne l'obtenez pas en une fois, mais sur une période de 9 ans, soit neuf fois une réduction d'impôt de 5% des dépenses, avec un maximum annuel de 1.240€.

Conditions cumulatives pour que les dépenses soient éligibles :

- ❖ Un mandat de gestion, d'une période de minimum 9 ans, doit être conclu avec une AIS avant le début des travaux de rénovation ;
- ❖ L'habitation dans laquelle les travaux de rénovation ont été exécutés était occupée depuis au moins 15 ans au moment du début des travaux ;
- ❖ Les travaux ont été fournis et facturés par un entrepreneur et sont visés à l'article 6314, § 1er, de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992 (AR/CIR 92) (en outre, pour les travaux réalisés avant 2011, l'entrepreneur devait être enregistré).
- ❖ Les factures doivent concerner soit les matériaux et les prestations, soit les prestations seules (les factures qui concernent uniquement les matériaux n'entrent pas en considération pour la réduction d'impôt).

Les dépenses n'entrent pas en ligne de compte pour cette réduction d'impôt si :

- ❖ Elles sont prises en considération à titre de frais professionnels réels ;
- ❖ Elles donnent droit à la déduction pour investissement visée au cadre XVIII, 13 ou au cadre XIX, 13.

Le montant de la réduction d'impôt que vous pouvez mentionner dans votre déclaration s'élève à 5 % des dépenses (TVA comprise) qui entrent en considération pour cette réduction, avec un maximum de 1.240 euros (Code 3395-97 dans la déclaration) par habitation. Si vous remplissez les conditions, vous avez droit à la réduction d'impôt durant neuf années successives, tant que vous donnez l'habitation en location via une agence immobilière sociale.

Attention : si la propriété, la possession ou le droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit de l'habitation dans laquelle les travaux ont été effectués appartient en indivision à plusieurs personnes qui sont imposées isolément, chaque indivisaire qui a fait les dépenses en question, doit limiter le montant maximum de 1.240euros proportionnellement en fonction de sa part dans l'habitation.

Les montants peuvent s'échelonner sur plusieurs périodes imposables, la réduction d'impôt ne s'applique que dès lors que le montant minimum est atteint et à partir de ce palier.

Exemple pour un logement dont le contrat de gestion AIS a été signé en janvier 2019 :

Coût travaux facturés en 2019 : 7000€

Montant payé en 2019 : 7000€

Coût travaux facturés en 2020 : 10000€

Montant payé en 2020 : 8000€

Montant payé en 2021 : 2000€

- ⇒ Exercice imposition 2020 revenus 2019 : pas de réduction accordée, montant minimum non atteint.
- ⇒ Exercice imposition 2021 revenus 2020 : montant minimum facturé atteint sur 2019/20, réduction accordée comme suit :
 $8000€ \times 45\% = 3600€$ soit 400€ de réduction d'impôt jusqu'à l'exercice d'imposition 2029.
- ⇒ Exercice imposition 2022 revenus 2021 : le montant minimum ayant été atteint précédemment, réduction accordée comme suit :
 $2000€ \times 45\% = 900€$ soit 100€ de réduction d'impôt jusqu'à l'exercice d'imposition 2030.

Exemple pour un logement dont le contrat de gestion AIS a été signé en janvier 2020 :

Coût travaux facturés en 2019 : 7000€

Montant payé en 2019 : 7000€

Coût travaux facturés en 2020 : 10000€

Montant payé en 2020 : 8000€

Montant payé en 2021 : 2000€

- ⇒ Exercice imposition 2020 revenus 2019 : **pas** de réduction accordée, contrat de gestion signé après cette date.
- ⇒ Exercice imposition 2021 revenus 2020 : **montant minimum facturé atteint sur 2019/20**, réduction accordée comme suit :
 $8000€ \times 45\% = 3600€$ soit 400€ de réduction d'impôt jusqu'à l'exercice d'imposition 2029.
- ⇒ Exercice imposition 2022 revenus 2021 : le montant minimum ayant été atteint précédemment, réduction accordée comme suit :
 $2000€ \times 45\% = 900€$ soit 100€ de réduction d'impôt jusqu'à l'exercice d'imposition 2030.

Tenez également à la disposition de l'administration fiscale les documents suivants :

- ❖ Les factures relatives aux travaux effectués qui répondent aux conditions prescrites et contiennent les mentions suivantes :
 - ✓ L'adresse de l'habitation où sont exécutés les travaux ;
 - ✓ La déclaration, appuyée d'une attestation du client, que l'habitation est, au moment du début des travaux, occupée depuis au moins 15 ans ;
 - ✓ L'attestation que les travaux exécutés tombent dans le champ d'application, par la mention de la formule « exécution de travaux visés à l'article 6314 AR/CIR92 » sur les factures et, s'il y a lieu, la ventilation du coût des travaux de leur nature.
 - ✓ La preuve de paiement de ces factures) Une copie du mandat de gestion de neuf ans conclu avec l'agence immobilière sociale