

## Mon Argent Immo

# Bien inoccupé: quand pouvez-vous demander un précompte réduit ?

En Wallonie et en Flandre, les propriétaires d'un bien immobilier qui reste inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté peuvent demander une réduction proportionnelle de leur précompte immobilier. Mais sous strictes conditions.

ISABELLE DYKMANS

Chaque année, vous devez payer le précompte immobilier se rapportant à chaque bien immobilier que vous possédez. C'est une manière d'imposer les revenus que vous tirez de votre bien immobilier, que vous le mettiez, ou non, en location. Le précompte immobilier est un pourcentage du revenu cadastral (RC). Si vous le mettez en location et que, pour des raisons indépendantes de votre volonté, il reste inoccupé et que vous n'en retirez donc aucun revenu - vous pouvez toutefois demander une réduction de précompte immobilier pour «improductivité». Mais seulement si la situation répond à de strictes conditions. Etant donné que cette matière est régionalisée, les règles sont différentes dans chaque Région.

Evacuons d'ores et déjà le cas de la Région de Bruxelles-Capitale car, depuis le 1er janvier 2017, il n'est plus possible de solliciter une réduction de précompte immobilier pour improductivité. Cette décision faisait

partie du paquet de mesures de la réforme fiscale bruxelloise.

### Involontaire

En revanche, la possibilité existe toujours en Wallonie. Comme l'explique Julien Lecler, avocat au sein du cabinet Loyens & Loeff, «le propriétaire pourra demander une réduction proportionnelle de son précompte immobilier si son immeuble est resté inoccupé pendant une période de minimum 180 jours dans le courant de la même année, et à condition de démontrer le caractère involontaire de l'inoccupation». De fait, l'objectif de la réduction est de ne pas taxer le possesseur d'un bien immobilier qui vient d'être mis temporairement dans l'impossibilité (involontaire) de percevoir des revenus de son immeuble. Dans ce cas, le revenu cadastral est réduit proportionnellement à la période d'occupation et le précompte immobilier est calculé sur ce RC réduit.

Outre la condition des 180 jours minimaux d'inoccupation, l'improductivité doit absolument revêtir un caractère involontaire, qui doit être démontré par le propriétaire. «A cet égard, la seule mise en location du

# 180

**En Wallonie, le bien doit avoir été inoccupé au minimum pendant 180 jours au cours de l'exercice d'imposition pour que le propriétaire puisse solliciter une réduction de précompte immobilier.**

bien, ou sa seule mise en vente, ou sa location et sa mise en vente simultanées, ne suffisent pas à prouver le caractère involontaire de l'improductivité. Par contre, le propriétaire peut faire valoir la nécessité de réaliser des travaux destinés à rendre l'immeuble à nouveau habitable. Attention, des travaux de transformation qui ne sont pas considérés comme indispensables dépendent de la volonté du contribuable et ne peuvent entraîner une improductivité involontaire», pré-

cise l'avocat.

### Locataires indéclicats

Ainsi, prenons le cas de Paul qui est propriétaire d'un bien en Wallonie. Ses locataires ont arrêté de payer leur loyer entre juin 2017 et le 15 décembre 2017. Ensuite, Paul a été obligé de remettre le bien en état et il n'a retrouvé des locataires qu'en juin 2018. Peut-il demander une réduction de précompte immobilier pour la période juin 2017-juin 2018?

La réponse est non. Il pourra demander une réduction, mais uniquement pour la période d'inoccupation de 2018. L'inoccupation n'a en effet pas atteint 180 jours en 2017 (15 décembre-31 décembre). De fait, entre juin et décembre 2017, l'immeuble a été improductif de revenus, mais pas inoccupé, or les deux conditions sont cumulatives... «La réduction serait calculée sur la base du nombre de jours d'inoccupation, ici sur la période allant du 1er janvier 2018 au 30 juin 2018. Attention, si l'immeuble a été loué à de nouveaux occupants avant le 30 juin 2018, il faudra attendre une nouvelle période d'inoccupation pour compléter la condition des 180 jours dans le courant

de l'année 2018 avant de pouvoir demander la réduction du précompte immobilier. Les 180 jours ne doivent en effet pas forcément être consécutifs», explique Julien Lecler. Ceci dit, il faudra également vérifier la durée d'inoccupation totale de l'immeuble sur deux exercices d'imposition consécutifs. «A partir du moment où il n'a pas été fait usage du bien durant plus de 12 mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction proportionnelle ne peut plus être accordée dans la mesure de ce dépassement, sauf dans le cas d'un immeuble inoccupé pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble», précise-t-il. Cela signifie que la réduction de précompte immobilier ne pourra jamais être accordée pour une période excédant 365 jours sur deux exercices d'imposition consécutifs.

Notons qu'en Flandre, la réduction de précompte immobilier pour improductivité existe aussi toujours. La grande différence avec la Wallonie est que le propriétaire peut solliciter la réduction à partir de 90 jours d'inoccupation, contre 180 en Wallonie.

## L'hyper bien 2.400.000 €

LOCALISATION: Rhode-Saint-Genèse  
SUPERFICIE: 450 M<sup>2</sup>  
AGENCE: Sotheby's International Realty



## Une villa toute en transparence

Cette maison contemporaine est située dans l'un des quartiers les plus recherchés de Rhode-Saint-Genèse, celui de l'Espinette centrale. Elle offre une superficie de 450 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 38 ares idéalement orienté. La villa se compose de vastes réceptions avec feu ouvert et d'une cuisine ouverte Bulthaup. Ces pièces possèdent de larges baies vitrées s'ouvrant sur la terrasse et la piscine.

Dans la partie nuit se trouvent la chambre des maîtres, avec dressing et salle de bains, ainsi que trois autres chambres et deux salles de bains. L'actuel studio séparé pourrait être aménagé en une cinquième chambre avec salle de bains privative. Une cave à vin et un garage pour deux voitures complètent ce bien, en outre équipé de domotique, d'une alarme et du chauffage par le sol. I.D.