

PRECOMPTE IMMOBILIER

Le précompte immobilier **est un impôt régional sur les biens immobiliers que vous devez payer chaque année**. Cet impôt équivaut à un **pourcentage du revenu cadastral indexé**

QUI DOIT PAYER LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?

Si, **au 1er janvier de l'exercice**, vous êtes détenteur d'un droit réel sur l'habitation, vous **devez payer le précompte immobilier**.

Rappel: Vous ne pouvez pas répercuter le précompte immobilier à un locataire.

HABITATIONS SITUÉES EN RÉGION WALLONNE

A partir du 1er janvier 2021, le **précompte immobilier des biens situés en Région Wallonne** sera traité par l'administration fiscale wallonne (**SPW Fiscalité**).

Si vous avez fait construire une nouvelle habitation, l'année qui suit sa mise en service sera la première durant laquelle vous serez redevable du précompte immobilier.

Pour obtenir une réduction il faut adresser le formulaire 179.1.RW, complété, daté et signé, par courrier ordinaire ou électronique, auprès du service dont les coordonnées se trouvent au verso de l'AER.

La première réduction de précompte immobilier n'est jamais accordée de façon automatique par l'administration fiscale

PUIS-JE BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE ?

Réduction pour « habitation modeste »

Si vous êtes propriétaire d'une habitation modeste, vous pouvez sous certaines conditions bénéficier d'une **réduction de 25%**.

Si vous avez fait **construire une habitation modeste** ou si vous l'avez **achetée à l'état neuf**, et que vous **n'avez pas bénéficié d'une prime à l'achat ou à la construction accordée par la Région Wallonne**, la réduction est portée à **50% pour les 5 premières années** pour lesquelles le précompte immobilier est dû.

Réduction pour « habitation modeste »



Conditions

Pour avoir droit à cette réduction, le revenu cadastral non indexé de tous les biens immobiliers que vous possédez en Belgique **ne peut dépasser 745 euros**.

La réduction ne porte que sur l'habitation unique que **vous occupez personnellement** au 1er janvier de l'exercice d'imposition **et pas d'autres habitations en Belgique ou à l'étranger**.

Info: Il est possible de faire la demande lorsque l'on vient d'emménager dans l'habitation ou par après si vous ne vous êtes pas rendu compte avant que vous pouviez bénéficier de la réduction.

Réduction pour « charge de famille »



Vous avez droit à une réduction de précompte immobilier pour l'habitation que **vous occupez en tant que propriétaire ou locataire**

Conditions

Votre ménage doit comprendre

Au moins **deux enfants en vie** liés au ménage au 1er janvier de l'année.

Ex: vos propres enfants et/ou un enfant issu d'une union antérieure, y compris les enfants en garde alternée.

et/ou **une personne handicapée**.

et/ou **une autre personne à charge de votre famille ou de la famille de votre conjoint**, de votre cohabitant légal ou de fait

Rappel: Pour les enfants en garde alternée : l'existence de l'autorité parentale conjointe et de l'hébergement égalitaire doit être établie par le parent demandeur.

Montant de la réduction

Le montant de la réduction varie entre **62.50 euros jusqu'à 250 euros par enfant en fonction de sa situation**.

Réduction pour « charge de famille »



Réduction tant que locataire de mon habitation

La réduction de précompte immobilier **peut être demandée aussi bien par vous que par votre propriétaire.**

Dans tous les cas, la réduction **est établie au profit du propriétaire** de l'habitation.

Rappel: Vous pouvez cependant en déduire le montant de votre loyer sans que votre propriétaire ne puisse le refuser.

Info: Si vous mentionnez une personne (y compris un enfant) handicapée, **vous devez joindre au formulaire une attestation délivrée par le SPF Sécurité Sociale, ou tout autre document, prouvant que vous rencontrez l'une ou l'autre des définitions prévues par la loi.**

Réduction pour « personne handicapée »



Si vous, ou une personne de votre ménage, êtes reconnu comme handicapé, vous pouvez bénéficier d'une réduction de précompte immobilier **pour l'habitation que vous occupez, en tant que propriétaire ou locataire.**

Conditions

Pour avoir droit à cette réduction la personne doit **remplir au moins une des conditions prévue dans la farde complète pour être reconnue comme handicapé.**

Rappel: Vous devez pouvoir justifier le statut de personne handicapée via **une attestation délivrée par le SPF Sécurité Sociale, ou tout autre document, prouvant que vous rencontrez l'une ou l'autre des définitions prévues par la loi.**

Montant de la réduction

Le montant de la réduction varie entre **125 euros jusqu'à 250 euros par personne concernée en fonction de la situation familiale.**



Réduction pour « grand invalide de guerre »

Vous pouvez prétendre au statut de « grand invalide de guerre » **si vous êtes admis au bénéfice de la loi du 13 mai 1929 ou de l'article 13 des lois coordonnées sur les pensions de réparation** et obtenir une réduction de précompte immobilier d'un montant de **250 euros pour l'habitation que vous occupez, en tant que propriétaire ou locataire.**

Info: Vous devez pouvoir justifier le statut de « grand invalide de guerre » via **une attestation indiquant le degré d'invalidité, délivrée par le Service des pensions du secteur public, ou une copie de la dernière décision ministérielle accordant la pension de réparation, ou une copie de la décision prise par la commission des pensions de réparations ou par la commission d'appel des pensions de réparation, à condition que celle-ci mentionne le degré global d'invalidité**

Rappel: Les réductions pour grand invalide de guerre et pour chef de famille handicapé ne peuvent pas être cumulées pour une même personne.

Info: Vous devez joindre au formulaire **les documents demandés pour justifier le statut.**

Réduction pour « inoccupation ou improductivité »



Conditions

Pour pouvoir bénéficier d'une **remise d'un an**, les conditions suivantes doivent être réunies :

- Bien bâti et non meublé.
- Bien inoccupé et improductif durant minimum 180 jours au cours de l'année.
- L'improductivité est involontaire: (Voir farde complète)

Pour pouvoir bénéficier d'une **remise de plus d'un an**, il faut que le réclamant prouve:

- Qu'il ne peut exercer ses droits réels
- Que l'impossibilité d'exercer ses droits réels résulte d'une cause de; calamité, force majeure, procédure administrative ou judiciaire.

PAIEMENT DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER

A COMBIEN S'ÉLÈVE LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?

Les pourcentages ont été fixés par les Régions comme suit :

1,25 % du R.C. (0,8 % pour les logements loués comme habitation sociale) pour les immeubles situés en **Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale**

- 2,5 % du R.C. (1,6 % pour les logements loués comme habitation sociale) pour les immeubles situés en **Région flamande**

Cet impôt de base, perçu au profit de la Région, **ne représente qu'une fraction du précompte immobilier que vous devez payer**. En plus de cet impôt de base, des centimes additionnels prélevés par les communes, agglomérations et provinces peuvent être prélevés.

Le montant des centimes additionnels exigé peut varier chaque année de commune à commune et de province à province, car il est fixé tous les ans par les conseils communaux et provinciaux.

QUI DOIT PAYER LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?

La personne qui doit payer le précompte immobilier est **le contribuable qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, a un droit réel**, c'est-à-dire le plein **propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire et l'usufruitier**.

Rappel: Certaines réductions du précompte immobilier sont destinées à l'occupant de l'habitation, qui peut être soit le propriétaire lui-même, soit un locataire. Si la réduction concerne une habitation donnée en location, le locataire a droit à la réduction.

QUE SE PASSE-T-IL AVEC LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER EN CAS D'ACHAT OU DE VENTE D'UN IMMEUBLE ?

Si vous vendez votre immeuble en cours d'année, vous devez en principe encore payer la totalité du précompte immobilier relatif à l'année de la vente. En effet, **en tant que propriétaire au 1er janvier de l'année en cours, vous êtes, vis-à-vis de l'administration, redevable pour le précompte immobilier et donc le seul responsable du paiement de cet impôt**.

Rappel: Lors d'une vente, il est parfois convenu que l'acquéreur prenne à sa charge une partie du précompte immobilier de l'année en cours.

QUAND DOIS-JE PAYER LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER LORS DE LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE HABITATION ?

Pour les biens immobiliers nouvellement construits, **vous ne devez pas payer le précompte immobilier pour l'année de la première occupation**. Vous serez donc redevable du précompte immobilier à partir de l'année suivante.

MA SITUATION A CHANGÉ EN COURS D'ANNÉE. QU'EN EST-IL DU PRÉCOMPTE ?

Ex: vous avez acheté une maison en février, votre enfant est né en mars, ou vous avez déménagé en avril.

Pour le calcul du précompte immobilier, ainsi que pour l'octroi des réductions, **il est tenu compte de votre situation au 1er janvier : localisation de votre (vos) bien(s) immobilier(s), composition de votre ménage, ...**

RECLAMATION -

AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE RÔLE

QUE DOIS-JE MENTIONNER DANS L'EMAIL OU COURRIER DE RECLAMATION ?

Mentionnez dans votre e-mail ou courrier :

- **La nature de l'impôt contesté :**
précompte immobilier
- **Le numéro d'article de rôle contesté**
(vous trouverez ce numéro sur votre avertissement-extrait de rôle)
- **Les coordonnées de la personne qui doit payer le précompte immobilier**
(soit vous, soit une autre personne, ex: votre propriétaire)
- **L'objet de la contestation**
- **Une motivation de la contestation :**
cela signifie que vous devez donner les arguments factuels et juridiques qui étayent votre réclamation (explication détaillée de la raison de la réclamation)
- **Si la réclamation est introduite par un mandataire, joignez une procuration habilitant cette personne à agir en votre nom**
- Si vous envoyez un courrier, **n'oubliez pas de le dater et de le signer.**

JUSQU'À QUAND PUIS-JE INTRODUIRE UNE RECLAMATION ?

Vous pouvez introduire une réclamation dans les 6 mois suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle (à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi).

Ex : la date d'envoi sur votre avertissement-extrait de rôle est le jeudi 30 août 2019. Vous pouvez introduire une réclamation jusqu'au 3 mars 2020.

Vous souhaitez contester une réduction (pour maison modeste, pour enfants à charge, pour invalides de guerre ou pour handicap) ou l'improductivité ou l'inoccupation du bien immobilier, et le délai pour introduire une réclamation est dépassé ?

Vous pouvez alors introduire une « demande de dégrèvement d'office » dans les 5 ans à partir du 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'impôt a été établi.

Ex : vous remarquez que votre avertissement-extrait de rôle de 2019 ne mentionne pas la réduction pour charge de famille à laquelle vous estimez avoir droit. Vous pouvez introduire une « demande de dégrèvement d'office » jusqu'au 31 décembre 2023.