

Circulaire aux Agences Immobilières Sociales (A.I.S.) et Associations de Promotion du Logement (A.P.L.)

Réduction du précompte immobilier pour les biens pris en gestion par des AIS et des API, ou des biens dont elles sont propriétaires

PROCEDURE APPLICABLE POUR LE PRECOMPTE IMMOBILIER 2006

Le décret du 27 avril 2006 apporte des modifications au calcul du précompte immobilier pour les « opérateurs immobiliers » visés par le Code Wallon du Logement.

Ces modifications concernent :

- d'une part une réduction du taux du précompte immobilier de 1,25 % à 0,8 %, pour les habitations mises en location ou prises en gestion par un opérateur immobilier en application du Code wallon du Logement et ;
- d'autre part, une réduction du taux du précompte immobilier de 1,25% à 0 %, pour les habitations dont le redevable est une personne physique et qui sont prises en location ou en gestion par un opérateur immobilier en application du Code wallon du Logement, à la condition qu'une convention écrite soit conclue entre le contribuable et l'opérateur immobilier déterminant la durée de la mise à disposition du bien, le prix du loyer demandé par la personne physique et, le cas échéant, le descriptif des travaux à réaliser.

La présente circulaire vise à préciser les conditions moyennant lesquelles le bénéfice de ces dispositions peut être obtenu POUR L'ANNEE 2006, étant entendu que les opérations d'enrôlement du précompte immobilier ont déjà débuté.

I. Base réglementaire

Art. 255 du Code des Impôts sur les Revenu (ancien)	Art. 255 du Code des Impôts sur les Revenu (nouveau)
<p>« § 1er. Le précompte immobilier s'élève à 1,25 % du revenu cadastral tel que celui-ci est établi au 1er janvier de l'exercice d'imposition, conformément à l'article 518.</p> <p>Ce taux est ramené à 0,8 % pour les habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale du logement ou par la Caisse générale d'épargne et de retraite, pour les propriétés louées comme habitations sociales et appartenant aux centres publics d'aide sociale, et aux communes,</p>	<p>« § 1er. Le précompte immobilier s'élève à 1,25 % du revenu cadastral tel que celui-ci est établi au 1er janvier de l'exercice d'imposition, conformément à l'article 518.</p> <p>Ce taux est ramené à 0,8 % pour les habitations appartenant aux sociétés de construction agréées par la Société nationale du logement ou par la Caisse générale d'épargne et de retraite, pour les propriétés louées comme habitations sociales et appartenant aux centres publics d'aide sociale, et aux communes,</p>

ainsi que pour les propriétés appartenant à la Société nationale terrienne ou à des sociétés agréées par celle-ci et qui sont louées comme habitations sociales.

Ce taux est ramené à 0,8 % , d'une part, pour les habitations appartenant à la Société régionale wallonne du logement ainsi qu'aux sociétés agréées par elle et, d'autre part, pour les propriétés du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie qui sont louées dans le cadre de ses opérations d'aide locative. »

ainsi que pour les propriétés appartenant à la Société nationale terrienne ou à des sociétés agréées par celle-ci et qui sont louées comme habitations sociales.

Ce taux est ramené à 0,8 % , d'une part, pour les habitations appartenant à la Société régionale wallonne du logement ainsi qu'aux sociétés agréées par elle et, d'autre part, pour les propriétés du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie qui sont louées dans le cadre de ses opérations d'aide locative.

Le taux est également ramené à **0,8 %** pour les habitations mises en location ou prises en gestion par un opérateur immobilier en application du Code wallon du Logement.

Le taux est ramené à **0 %** pour les habitations dont le redevable est une personne physique et qui sont prises en location ou en gestion par un opérateur immobilier en application du Code wallon du Logement, à la condition qu'une convention écrite soit conclue entre le contribuable et l'opérateur immobilier déterminant la durée de la mise à disposition du bien, le prix du loyer demandé par la personne physique et, le cas échéant, le descriptif des travaux à réaliser.

2. Principes

Les agences immobilières sociales (AIS) et les associations de promotion du logement (APL) étant des opérateurs immobiliers en application du Code wallon du logement, elles sont donc notamment visées par ces dispositions.

2.1 Biens visés.

Donnent droit à la réduction du taux du précompte immobilier, de 1,25 % à 0,8 % ou à 0 %:

- les biens pris en gestion/location par les AIS et donnés en location à titre de logement de résidence principale ;
- les biens, propriété d'une AIS/APL, donnés en location à titre de logement de résidence principale.

au 1/1/2006

Pour rappel, le calcul du précompte immobilier s'effectue toujours au vu de la situation de l'immeuble au 1^{er} janvier de l'année pour laquelle il est dû.

Ainsi, par exemple, un bien pris en gestion par une AIS/APL le 1/4/2006 ne donne pas droit à la réduction en 2006 mais en 2007, pour autant qu'il soit en gestion au 1/1/07.

Partant, tous les logements donnés en location au 1^{er} janvier 2006 par une AIS ou une APL bénéficient a priori d'une des réductions du précompte immobilier

2.2 Taux applicables.

- Taux réduit du précompte immobilier de 1,25 % à **0 %**: les biens pris en gestion/location auprès de **personnes physiques**, et donnés en location à titre de logement de résidence principale;
- Taux réduit du précompte immobilier de 1,25 % à **0,8 %** :
 - biens pris en gestion/location auprès de **personnes morales** (autres ASBL, sociétés, ...), et donnés en location à titre de logement de résidence principale
 - biens dont l'AIS/APL est **propriétaire** et donnés en location à titre de logement de résidence principale

La réduction du précompte immobilier est attribuée au redevable du précompte immobilier, à savoir, le(s) propriétaire(s), possesseur(s), emphytéote(s), superficiaire(s) ou usufruitier(s).

3. Procédure

Pour obtenir **en 2006** la réduction du précompte immobilier, il faut que le propriétaire ait reçu son avertissement-extrait de rôle.

La demande de réduction est introduite sous forme de **réclamation** déposée auprès de la Direction régionale des Contributions directes compétente (voir avertissement-extrait de rôle). Sachant qu'un avertissement-extrait de rôle peut reprendre plusieurs biens concernés par la mesure, il y aura une seule réclamation par avertissement-extrait de rôle, réclamation pouvant donc porter sur plusieurs biens.

- **Forme** : la réclamation est motivée et introduite par écrit, par le propriétaire ou par l'AIS/APL dûment mandatée pour ce faire (en principe, le mandat de gestion couvre cette démarche – en joindre copie en surlignant le passage y relatif).

07 AOUT 2006

- **Délai** : la réclamation doit être introduite **dans les 3 mois** à partir de l'envoi de l'avertissement – extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation.
- **Contenu** : outre la demande de bénéficier de la réduction du taux du précompte immobilier, la réclamation contiendra également une demande de « surseoir au recouvrement ».

Sans cette demande expresse, le fait d'introduire la réclamation ne dispense pas le redevable de s'acquitter de l'impôt.

- **En annexe** de la réclamation, devra être jointe l'attestation (dont le modèle figure en annexe de la présente circulaire) qui certifie que le bien visé peut bel et bien faire l'objet de la réduction du taux du précompte immobilier.

TOUS les renseignements demandés dans l'attestation doivent être fournis, sous peine que l'Administration fiscale ne puisse pas identifier correctement le redevable ou le bien concerné.

Le formulaire est complété selon qu'il y a un ou plusieurs biens concerné(s) par les dispositions fiscales.

Cas particulier

Au cas où, dans un ensemble de logements ne formant qu'une seule unité cadastrale (par exemple, un seul revenu cadastral pour un ensemble d'appartements), l'AIS/APL n'a que certains logements en gestion, le revenu cadastral entrant ligne de compte pour l'octroi de la réduction est calculé selon un critère proposé par le propriétaire (que l'Administration accepte ou pas), par exemple, proportionnellement au nombre de logements pris en gestion ou proportionnellement à la superficie des logements.

Exemple basé sur le nombre de logements :

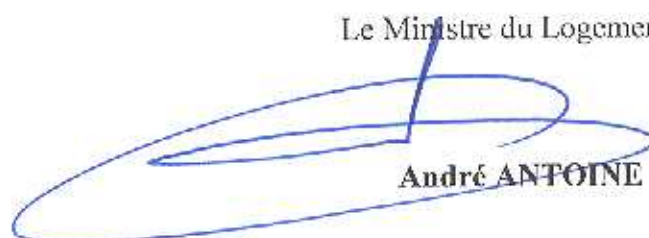
Immeuble de 6 appartements – 3 en gestion auprès de l'AIS/APL

Revenu cadastral global : 1000 euros

Montant à reprendre en regard de la rubrique « Montant RC non indexé » du formulaire : 500 euros (1000 / 2)

La Direction des OFS du Fonds du Logement se charge de rassembler les questions se posant au sujet des présentes dispositions et de solliciter une réponse auprès du SPF Finances

Le Ministre du Logement,



André ANTOINE

Attestation délivrée en application de l'art. 255, §1^{er} du CIR 92

L'ASBL (dénomination)
(adresse)

atteste par la présente que le bénéfice des dispositions de l'article 255, §1^{er}, al. 4 et 5 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 peut être attribué pour les biens de (identité et adresse du propriétaire)

.....
.....

portant références cadastrales : Division cadastrale : Matrice cadastrale :

	Montant RC non indexé	Taux 0 % ou 0,8 % (choisir)	Adresse du bien
1			
2			
3			

Fait àle.....
(Signature)

Nom - Qualité

Cachet de l'OFS

07 AOUT 2006