

■ Principe

Les intérêts d'un crédit spécifiquement contracté pour acquérir (construction, acquisition) ou conserver (rénovation ou transformation) un revenu immobilier sont déductibles de tous les revenus immobiliers taxables du contribuable (ménage). Peu importe la durée, la garantie et le type de crédit.

■ Les revenus immobiliers imposables

Le revenu cadastral

C'est le revenu moyen normal net (*) qu'un immeuble fournit à son propriétaire au cours d'une année. (*) diminué des charges forfaitaires de 40% pour un immeuble bâti, 10% non bâti.

Le revenu cadastral est indexé chaque année et ajouté à vos revenus imposables avant d'être soumis à l'impôt progressif.

Le précompte immobilier

C'est l'impôt foncier calculé sur base du revenu cadastral. Il est perçu par les Régions au profit des Provinces et Communes de Belgique.

Le précompte peut atteindre 30 voire 50% du revenu cadastral (selon l'endroit où se trouve la parcelle de terrain). Il est une sorte d'acompte sur ce dont vous serez redevable pour l'impôt des personnes physiques. Cependant, il n'est récupérable que lorsqu'il s'agit de votre habitation et de manière limitée à 12,5% du revenu cadastral.

Si vous bénéficiez de l'abattement pour habitation (EUR 297 + EUR 248 pour le conjoint et par enfant ou personne à charge), vous ne pourrez pas récupérer le précompte immobilier.

■ Exemple

Monsieur et Madame X achètent une maison dont le revenu cadastral indexé vaut EUR 6 049. Monsieur a des revenus professionnels s'élevant à EUR 59 494 et Madame à EUR 34 705.

Les revenus professionnels du conjoint qui a les plus hauts revenus, en l'occurrence Monsieur X, et le revenu cadastral s'accumulent. Comme il s'agit de leur maison d'habitation, ils bénéficient de l'abattement indexé de EUR 3 575.

	Monsieur	Madame
RC indexé	6 049	
Abattement	<u>3 575</u>	
	2 474	
Revenu prof. bruts	59 494	34 705
Charges forfaitaires	<u>- 2 727</u>	<u>- 2 132</u>
Revenus prof. nets	56 767	32 573
A taxer	56 767	32 573
Impôt	26 075	12 282
Total impôts		38 357
Précompte à valoir sur impôts		- 309 (12,5% de 99 800)
A payer		38 048

Voyons à présent ce qui se passe lorsque Monsieur et Madame X déclarent les intérêts payés à la banque.

	Monsieur	Madame
RC indexé	6 049	
Intérêts	11 155	
Abattement	<u>000 000</u>	
	000 000	
Revenu prof. bruts	59 494	34 705
Charges forfaitaires	<u>- 2 727</u>	<u>- 2 132</u>
Revenus prof. nets	56 767	32 573
A taxer	56 767	32 573
Impôt	24 776	12 289
Total impôts		37 065
Précompte à valoir sur impôts		- 756 (12,5% de 6 049)
A payer		36 309

Précisons encore, que le RC de EUR 6 049 n'a pas permis au couple X de déduire l'entièreté des intérêts payés (EUR 11 155). Rappelons toutefois l'existence de la déduction complémentaire des intérêts.