

Avantage fiscal: réduction d'impôt pour les travaux de rénovation d'habitations données en location à une AIS

Il est possible que vous deviez investir pour rendre habitable une (vieille) habitation. Afin d'encourager effectivement la réalisation de ces travaux, les autorités ont prévu une intervention fiscale.

Vous bénéficiez en effet d'une réduction d'impôt pour les dépenses faites en vue de la rénovation de l'habitation.

Cette réduction d'impôt s'élève à 45 % des frais effectivement engagés pour les travaux de rénovation (TVA comprise) et est étalée sur une période de neuf ans (la durée normale du bail). Vous bénéficiez ainsi chaque année d'une réduction d'impôt maximale de 1.130 euros (montant indexé pour l'exercice d'imposition 2014) tant que vous continuez à donner l'habitation en location à une agence immobilière sociale.

Exemple

Vous acquérez une vieille habitation que vous voulez donner en location via une agence immobilière sociale. Avant de pouvoir la louer, vous devez toutefois réaliser d'importants travaux de rénovation. Vous investissez donc 40.000 euros pour la remise en ordre de l'habitation. Pendant les neuf années suivantes, vous aurez droit à la réduction d'impôt suivante : $40.000 \text{ euros} \times 5 \% = 2.000 \text{ euros}$. Cette somme est toutefois limitée à 1.100 euros. En fait, un investissement de 22.000 euros aurait suffi pour bénéficier de la réduction d'impôt maximale. Si vous n'investissez que 15.000 euros, la réduction d'impôt s'élèvera à $15.000 \times 5 \% = 750 \text{ euros}$.

Le coût des travaux de transformation doit, pour des dépenses faites en 2014, atteindre au moins 11.290 euros. En principe, la plupart des travaux de transformation entrent en considération, pour autant que le taux de TVA réduit de 6 % puisse s'appliquer.

Vous n'avez plus droit à la réduction d'impôt si les dépenses en question entrent déjà en considération pour un autre avantage fiscal: si vous pouvez les déduire (p.ex. à titre de frais professionnels ou en tant que dépenses faites pour l'entretien, la restauration et la conservation de monuments et sites), si vous avez déjà droit à une autre réduction d'impôt (p.ex. pour la rénovation d'une habitation située dans une zone d'action positive des grandes villes) ou si les dépenses donnent droit à la déduction pour investissement.

Réduction pour les dépenses de rénovation

Article 145/30, CIR 92 (ex. d'imp. 2014)

Il est accordé une réduction d'impôt pour les dépenses qui sont effectivement payées pendant la période imposable en vue de la rénovation d'une habitation située en Belgique dont le contribuable est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier et qu'il donne en location via une agence immobilière sociale.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux dépenses qui:

- a) sont prises en considération à titre de frais professionnels réels;
- b) donnent droit à la déduction pour investissement visée à l'article 69;
- c) entrent en considération pour l'application des articles 145/24 ou 145/25.

La réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes:

- 1) l'habitation, dont la prise d'occupation au moment du début des travaux, remonte à au moins 15 ans;
- 2) le coût total des travaux, taxe sur la valeur ajoutée comprise, s'élève à au moins 11.290 EUR (montant de base 7.500 EUR);
- 3) les prestations relatives à ces travaux sont fournies et facturées au contribuable.

La réduction d'impôt est accordée durant neuf périodes imposables successives au cours desquelles le revenu cadastral de l'habitation est compris parmi les revenus imposables et ce, à concurrence de 5 pct des dépenses réellement faites pour chacune des périodes imposables, avec un maximum annuel de 1.130 EUR (montant de base 750 EUR), tant que l'habitation est donnée en location dans les conditions requises.

Lorsqu'une imposition commune est établie, la réduction d'impôt est répartie suivant la règle proportionnelle en fonction du revenu imposable de chacun des conjoints dans l'ensemble des revenus imposables des deux conjoints.

Le Roi détermine, par arrêté délibéré au Conseil des ministres, la nature des prestations visées à l'alinéa 3, 3°.

Il saisira les chambres législatives, immédiatement si elles sont réunies, sinon dès l'ouverture de leur plus prochaine session, d'un projet de loi de confirmation des arrêtés pris en exécution de l'alinéa précédent.

Le Roi détermine également les modalités d'application de la réduction.

Art. 145/30 :

- art. 145/30, al. 2, c, al. 5, entre en vigueur à partir de l'exercice d'imposition 2013 (art. 22, 1°, 2° et art. 39, al. 8, L 13.12.2012 - M.B. 20.12.2012)
- art. 145/30, al. 3, 3°, est applicable aux travaux effectués à partir du 01.01.2011 (art. 80 et art. 83, L 14.04.2011 - M.B. 06.05.2011)
- art. 145/30, est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2008 (art. 14, L 27.11.2006 - M.B. 28.12.2006 - err. M.B. 24.01.2007 - err. M.B. 13.02.2007 - err. M.B. 23.02.2007)