

# La Vivaldi ouvre une brèche en faveur de la taxation des loyers réels

■ Le fisc va mieux contrôler les loyers perçus par les bailleurs qui louent leur bien à des fins professionnelles.

Les bailleurs qui louent leur bien immobilier à des fins professionnelles seront dans le viseur de l'administration fiscale dès l'exercice d'imposition 2024. Selon *L'Écho* et le *Tijd*, les locataires (entreprises ou particuliers) qui louent un bien à usage professionnel devront en effet remplir une annexe à la déclaration fiscale où ils identifieront notamment le propriétaire, l'adresse du bien loué et les dépenses locatives payées. L'info va faire d'autant plus de bruit qu'elle concerne pas mal de monde.

*La Libre* a pu consulter un document préparatoire des Finances qui servira de base au projet de loi. On peut y lire que via les données de la Banque carrefour des entreprises (BCE), le cabinet des Finances estime que les déclarations erronées ou omises pourraient concerner près de 20000 biens loués à des fins professionnelles. Les données remplies obligatoirement par les locataires pourraient ainsi gonfler les recettes fiscales de près de 70 millions d'euros par an en rythme de croisière. Cette mesure, qui a fait l'objet d'un accord en kern lors du conclave budgétaire de la fin mars, fera ainsi partie de l'arsenal de mesures prises pour financer la première partie de la réforme fiscale qui, elle, est encore loin de faire l'unanimité au sein des sept partis de la Vivaldi.

## Bailleurs dans l'ignorance

Pour justifier la mesure, la majorité fédérale met surtout en avant les abus dont se rendent parfois coupables les bailleurs dans leur déclaration d'impôt. Mais certains voient dans cette mesure un

premier pas vers un cadastre des loyers réels, même si les baux doivent déjà en principe être enregistrés (sur MyRent, l'application du SPF Finances). *"Dans la majorité des cas, c'est plutôt le fait que les bailleurs ignorent si leurs locataires déduisent en tout ou en partie leur loyer de leurs frais professionnels qui pose problème. De nombreux propriétaires, de toute bonne foi, ne savent pas si c'est le cas, et n'adaptent pas leur déclaration"*, explique Matthieu Possoz, avocat fiscaliste et maître de conférences invité à l'UNamur et à l'UCLouvain. En principe, un contrat de bail de résidence principale ne prévoit pas la déduction de tout ou partie du loyer dans le chef du locataire au titre de frais professionnels. *"Et soyons honnêtes, beaucoup ne le savent pas ou se disent qu'on ne remontera pas jusqu'au bailleur"*, poursuit l'expert.

## Le fisc jusqu'ici bien démuni

La collecte automatique et obligatoire de données sera le meilleur des contrôles des déclarations fautives de revenus immobiliers provenant de la location professionnelle. Jusqu'ici, et le SPF Finances le reconnaît dans la note que nous avons pu consulter, l'administration fiscale ne dispose pas des données permettant de savoir si un bien immobilier a été loué, ni si le locataire utilise le bien à des fins professionnelles. Elle ne connaît pas non plus le montant brut du loyer perçu par le propriétaire. La nouvelle annexe à la déclaration que le fisc enverra automatiquement aux locataires résoudra ce manque de possibilités de contrôle.

## Manque de clarté

Il y a un hic dans toute cette histoire. Sur la base des dispositions fiscales actuelles, si le contrat de

bail ne prévoit rien (ou interdit la déduction du loyer par le locataire), le bailleur sera imposé sur le montant intégral du loyer sur la base du loyer réel. *"Il en résulte que si mon locataire viole le contrat de bail en déduisant ne fût-ce qu'1% du loyer, je vais me retrouver, en tant que bailleur, imposé à 100% du loyer comme loyer professionnel"*, explique Matthieu Possoz.

Contacté, le cabinet des Finances explique que *"l'absence de bail enregistré ou de rupture du bail a pour effet que le montant intégral (du loyer, Ndlr) est pris en compte par le bailleur. L'initiative prise aujourd'hui pour améliorer le respect de la loi*

*ne modifie pas les dispositions légales en la matière. La seule modification apportée aujourd'hui consiste à mieux vérifier le respect de l'obligation légale existante par le biais de la demande d'informations"*.

Contacté sur cette même question d'une possible taxation sur l'ensemble de loyers perçus en cas d'absence de ventilation dans le

contrat de bail entre part privée et part professionnelle, le PS recommande *"au propriétaire de ventiler les quotités privées et professionnelles dans le bail afin d'être imposé conformément aux règles propres à l'affectation privée et à l'affectation professionnelle"*. Il relève aussi que *"si la loi impose l'enregistrement du bail, elle n'oblige pas les contribuables à respecter la répartition privé/professionnel y figurant. Dans cette hypothèse, c'est bien la réalité des affectations par le locataire qui est déterminante pour établir la taxation"*. Morale de l'histoire? Un manque de clarté patent sur cette question, qui risque de poser problème à des milliers de bailleurs. Les voilà avertis...

François Mathieu



JEAN-LUC FLEMAIL

Les données remplies obligatoirement par les locataires pourraient gonfler les recettes fiscales de près de 70 millions d'euros par an en rythme de croisière.