

Lettre d'information

Juin 2024

Aussi disponible en néerlandais et anglais

Visitez: www.taxsquare.be



Comment rassurer une déduction fiscale pour loyer payé en 2023?

- Le loyer doit qualifier en tant que '**charge professionnelle**'. Vous devrez donc démontrer que le loyer a été pris en charge afin d'obtenir ou de maintenir des revenus durant l'année en question.
- En cas de location intra-groupe le loyer doit répondre à des **conditions de pleine concurrence**.
- Si le **propriétaire est un administrateur** de la société, il y aura un 'revenu professionnel' dans la mesure où le loyer dépasse 5/3^{ième} du revenu cadastral (RC) revalorisé. Le coefficient de revalorisation pour 2023 est 5,37. Dès lors, la société qui loue devra dûment respecter certaines **formalités de payroll**, ainsi que la **procédure des conflits d'intérêts** définie dans la **loi des sociétés**.
- Dorénavant, le contribuable qui pend en location doit ajouter une **Annexe 270.MLH** à sa déclaration fiscale mentionnant l'identité du propriétaire, l'adresse du bien immobilier loué, le loyer ainsi que le montant pour lequel une déduction fiscale est réclamée. Cette annexe est aussi à ajouter en cas de **compensations pour droits réels** (p. ex. superficie, emphytéose, usufruit, servitude). Un loyer payé pour du mobilier et les amortissements ne doivent pas être rapportés. Cette annexe est obligatoire pour chaque personne morale. Une personne physique doit l'introduire quand elle entend appliquer une déduction fiscale.
- Uniquement quand le locataire dispose d'une **facture tva** rédigée par un propriétaire basé dans l'EEE, **l'annexe n'est pas obligatoire**.
- En plus, **le loyer est en tout état de cause rejeté quand le contrat de location n'est pas ou gratuitement enregistré**. Lors de l'enregistrement d'une location commerciale vous payez un droit d'enregistrement de 0,2% sur la totalité des loyers et avantages locatifs. L'enregistrement d'un contrat d'habitation est gratuit ce qui implique que le loyer n'est pas déductible, sauf quand cette location d'habitation concerne un logement étant contractuellement obligé d'un administrateur ou employé.
- Une circulaire du 23.04.2024 confirme qu'en cas d'enregistrement gratuit d'une **location d'habitation présumée**, (1) le loyer n'est pas déductible fiscalement même s'il s'avère que le locataire utilise le bien immobilier à des fins professionnelles et (2) que la personne physique – propriétaire est nonobstant pas taxable sur 60% des loyers perçus (mais est quand-même taxé sur 1,4 du RC indexé comme s'il s'agissait d'une vraie location d'habitation ; le coefficient d'indexation de 2023 est 2,0915).
- Une **exemption pour le bail à ferme** est annoncé.