

## FAQ – Précisions concernant la valeur locative de l’habitation occupée ou destinée à être occupée par le propriétaire – état de l’immeuble

### Quand est-ce qu’un immeuble est à considérer comme vétuste ?

La circulaire du directeur des contributions L.I.R. n° 105/8-98/1 du 18 août 2023 fait référence, dans le titre I), lettre c) n° 2), à un immeuble qui « se trouve dans un état de vétusté ou de délabrement tel qu’il ne remplit plus les conditions permettant de le considérer comme habitation ». Ceci est le cas lorsque l’immeuble ne permet plus d’assurer les fonctions essentielles d’une habitation qui sont celles de fournir un abri contre les intempéries et un confort minimal en termes d’hygiène sanitaire et de besoins de repos. Étant donné que la fixation de la valeur locative présuppose que l’immeuble soit de fait constitutif d’une « habitation », un immeuble qui n’est pas en état d’être habité n’est pas susceptible de dégager un revenu au sens de l’article 98, alinéa 1<sup>er</sup>, n° 5 de la loi concernant l’impôt sur le revenu (L.I.R.).

### Est-ce qu’une procédure spéciale est prévue pour déclarer un immeuble comme vétuste ?

Le contribuable fera état de la situation de fait, c’est-à-dire de l’état dans lequel se trouve l’immeuble par la voie d’une déclaration pour l’impôt sur le revenu comme prévu par les §§ 166 et 167 de la loi générale des impôts (AO) et l’article 116 L.I.R. Une procédure autre que celle de la déclaration des revenus n’est pas prévue, la situation visée par le titre I), lettre c), n° 2) de la circulaire étant celle d’un propriétaire ayant acquis un immeuble dans le but de l’habiter à terme. Aussi, le contribuable ayant acquis un immeuble qui n’est pas en état d’être habité et devant de ce fait engager les procédures et travaux d’aménagement ou de rénovation nécessaires à sa remise en état se trouve dans la situation d’un contribuable ayant acquis un terrain à bâtir ; son intention de réaliser un revenu est présumé a priori, pendant un certain temps, mais non indéfiniment dans les cas où des travaux tardent d’être engagés. Si c’est le cas, les intérêts débiteurs du prêt immobilier et tous frais autres en lien avec l’immeuble, ne pouvant être mis en relation avec un revenu de location ni avec tout autre revenu, ils ne sont pas déductibles.

### Qui prend la décision, et sur base de quelle documentation, quant à la reconnaissance d’un immeuble comme constitutif d’une habitation ou non ?

L’état de l’immeuble devra faire l’objet d’explications circonstanciées de la part du contribuable ; le bureau d’imposition instruira conformément aux dispositions des §§ 204 et 205 AO. Il pourra exiger du contribuable qu’il justifie ses explications notamment par la présentation de factures établies par des entreprises ayant effectué des travaux de rénovation et de remise en état, de tickets de caisse portant sur des achats de matériaux de construction, de plans d’architectes ou d’ingénieurs, de demandes d’autorisation de bâtir, ou tous autres moyens permettant d’établir que l’immeuble acquis a fait ou fera l’objet de travaux au niveau des installations et aménagements essentiels à son occupation.

Comme prévu par le § 210 AO, le bureau d’imposition établira l’imposition après achèvement de son instruction ; la décision quant à l’appréciation du cas d’espèce lui appartient donc en principe, le contribuable toutefois concourt à cette décision en exposant la situation de fait à la base de l’imposition de façon complète et sincère. Le cas échéant, il pourra exercer les voies de recours prévues

en la matière, de sorte à ce que ses droits restent garantis comme dans tous les cas de contestations portant sur l'établissement d'une base imposable.

Dernière mise à jour 30/01/2024