

# LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER EN RÉGION WALLONNE : FAQ.

|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INFORMATIONS GÉNÉRALES. ....</b>                                                                               | <b>3</b>  |
| 1) AVERTISSEMENT PRÉALABLE. ....                                                                                  | 3         |
| 2) LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER, C'EST QUOI ? .....                                                                    | 3         |
| 3) QUELLE EST L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                                          | 3         |
| 4) BASES LÉGALES. ....                                                                                            | 4         |
| 5) QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE LE REVENU CADASTRAL ET LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                          | 4         |
| 6) COMMENT EST CALCULÉ LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                                                            | 4         |
| 7) QUE FAIRE EN CAS DE PAIEMENT SUR UN MAUVAIS N° DE COMPTE ? .....                                               | 4         |
| 8) QUE DOIVENT FAIRE LES HÉRITIERS POUR OBTENIR LE REMBOURSEMENT AUQUEL LE CONTRIBUABLE DÉFUNT A DROIT ? .....    | 5         |
| <b>QUI DOIT PAYER LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....</b>                                                             | <b>5</b>  |
| 9) QUI EST REDEVABLE DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                                                              | 5         |
| 10) COMMENT SE RÉPARTIT LE MONTANT À PAYER DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER EN CAS D'INDIVISION, DE SUCCESSION ? .....     | 6         |
| <b>CHANGEMENTS : VENTE, NOUVELLE CONSTRUCTION, ETC. ....</b>                                                      | <b>6</b>  |
| 11) QUI DOIT PAYER EN CAS DE VENTE DE L'IMMEUBLE EN COURS DE PÉRIODE IMPOSABLE ? .....                            | 6         |
| 12) QUE FAIRE SI ON REÇOIT UN AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE RÔLE ALORS QU'ON N'EST PAS/PLUS PROPRIÉTAIRE ? .....       | 7         |
| 13) QUAND LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER DOIT-IL ÊTRE PAYÉ EN CAS DE CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE HABITATION ? .....      | 7         |
| 14) QUEL EST L'IMPACT D'UNE TRANSFORMATION OU D'UN CHANGEMENT D'AFFECTATION DU BIEN ? .....                       | 8         |
| <b>DÉLAI DE PAIEMENT ET DÉFAUT DE PAIEMENT. ....</b>                                                              | <b>8</b>  |
| 15) QUAND FAUT-IL PAYER LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                                                           | 8         |
| 16) QU'EST-CE QU'UN AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE RÔLE (AER) ? .....                                                   | 8         |
| 17) POURQUOI AI-JE REÇU UN AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE RÔLE ALORS QUE JE BÉNÉFICIE D'UN PLAN DE PAIEMENT ? .....     | 8         |
| 18) EST-CE NORMAL DE RECEVOIR PLUSIEURS AVERTISSEMENTS-EXTRAIT DE RÔLE EN MATIÈRE DE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? ..... | 9         |
| 19) COMMENT OBTENIR UNE COPIE DE L'AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE RÔLE DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                  | 9         |
| 20) OÙ TROUVER LA LISTE DE SES BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS PAR LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                    | 9         |
| 21) ÉTABLISSEMENT DE LA TAXATION POUR LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER. ....                                               | 9         |
| 22) LES DIFFÉRENTES ÉTAPES POUR L'ÉTABLISSEMENT ET LE RECOUVREMENT DE LA TAXE. ....                               | 10        |
| 23) QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE NON-PAIEMENT DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                                      | 10        |
| 24) EN CAS DE PAIEMENT TARDIF, FAUT-IL PAYER DES INTÉRÊTS DE RETARD ? .....                                       | 11        |
| 25) COMMENT OBTENIR DES DÉLAIS DE PAIEMENT ? .....                                                                | 11        |
| <b>CONTESTATIONS ET RÉCLAMATION. ....</b>                                                                         | <b>11</b> |
| 26) RÉCLAMATION. ....                                                                                             | 11        |
| <b>RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER. ....</b>                                                                    | <b>12</b> |
| 27) POSSIBILITÉS DE RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER. ....                                                       | 12        |
| 28) RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR HABITATION MODESTE. ....                                               | 12        |
| 29) RÉDUCTION POUR PERSONNE HANDICAPÉE OU GRAND INVALIDE DE GUERRE. ....                                          | 13        |
| 30) RÉDUCTION POUR CHARGE DU MÉNAGE. ....                                                                         | 14        |
| 31) RÉDUCTION POUR CHARGE DU MÉNAGE EN CAS DE GARDE ALTERNÉE. ....                                                | 14        |
| 32) QUAND ET COMMENT INTRODUIRE UNE DEMANDE DE RÉDUCTION ? .....                                                  | 15        |
| 33) SI L'HABITATION EST UTILISÉE EN PARTIE À DES FINS PROFESSIONNELLES, CELA A-T-IL UN IMPACT ? .....             | 15        |
| 34) UN LOCATAIRE A-T-IL DROIT À UNE RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER ? .....                                     | 15        |
| <b>REMISE OU MODÉRATION POUR IMMEUBLE INOCCUPÉ OU IMPRODUCTIF DE REVENU. ....</b>                                 | <b>16</b> |
| 35) REMISE OU MODÉRATION PROPORTIONNELLE DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER. ....                                            | 16        |
| 36) REMISE OU MODÉRATION POUR INOCCUPATION OU IMPRODUCTIVITÉ. ....                                                | 16        |

|     |                                                                                           |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 37) | REMISE OU MODÉRATION POUR DESTRUCTION D'UN IMMEUBLE BÂTI. ....                            | 17 |
| 38) | REMISE OU MODÉRATION POUR DESTRUCTION OU L'INACTIVITÉ DU MATÉRIEL ET DE L'OUTILLAGE. .... | 17 |
| 39) | QUAND ET COMMENT INTRODUIRE UNE DEMANDE DE REMISE OU MODÉRATION PROPORTIONNELLE ? .....   | 17 |
| 40) | SUR QUEL NUMÉRO DE COMPTE BANCAIRE LES REMBOURSEMENTS ÉVENTUELS SONT-ILS VERSÉS ?.....    | 18 |



# Informations générales.

## 1) Avertissement préalable.

Les informations communiquées sont d'ordre général et ont pour source les informations communiquées par l'autorité régionale (<https://finances.wallonie.be/>) et les dispositions légales ou réglementaires. Toutefois, seuls font foi les textes publiés au Moniteur belge.

Elles sont données de bonne foi et avec le plus grand soin possible, mais nous n'en garantissons pas l'exactitude. Si elles s'avèrent incomplètes, erronées ou dépassées, nous ne pouvons être tenus pour responsables.

Elles ne concernent en tout état de cause pas des situations personnelles et ne peuvent donc être considérées comme des conseils juridiques, professionnels ou personnels à l'utilisateur. Si vous avez besoin de conseils adaptés à votre situation, il vous appartient de consulter un avocat, un service juridique ou encore les services compétents au sein de l'autorité régionale.

Les liens hypertextes présents sur le site et aiguillant les utilisateurs vers d'autres sites Internet n'engagent pas notre responsabilité quant au contenu de ces sites.

## 2) Le précompte immobilier, c'est quoi ?

Le précompte immobilier est un impôt régional sur les biens immobiliers bâtis (maison, garage, usine ...), non bâtis (terres, forêts, prairies...) et le matériel et outillage.

Il est calculé sur base du revenu cadastral indexé, fixé par l'administration fédérale.

Il doit être payé annuellement par le détenteur du droit réel sur le bien au 1er janvier de l'année d'imposition. Vous recevez l'avis de paiement (avertissement-extrait de rôle) en matière de précompte durant le 2<sup>ème</sup> semestre de l'année.

Le taux du précompte immobilier au profit de la Région wallonne s'élève à 1,25 % du revenu cadastral indexé. Les Provinces et Communes peuvent établir des additionnels au précompte immobilier.

## 3) Quelle est l'autorité compétente pour le précompte immobilier ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Wallonie a repris la compétence du précompte immobilier.

C'est donc désormais le SPW Fiscalité qui procède aux envois des avertissements extrait de rôle et c'est à lui que vous devez payer le précompte immobilier.

Si vous avez effectué le paiement sur un compte du SPF Finances, vous devez communiquer immédiatement la preuve du paiement (copie de l'extrait de compte) à l'huissier chargé de la procédure de recouvrement.

#### **4) Bases légales.**

- ✓ Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92).
- ✓ Loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions.
- ✓ Arrêté royal du 8 juillet 1970 portant règlement général des taxes assimilées aux impôts sur les revenus.
- ✓ Décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales wallonnes.
- ✓ Arrêté du Gouvernement wallon du 16 novembre 2000 portant exécution du décret précité du 6 mai 1999.

#### **5) Quelle est la différence entre le revenu cadastral et le précompte immobilier ?**

Le revenu cadastral (indexé) correspond au revenu moyen normal net que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an au moment de référence. Le revenu cadastral est fixé au niveau fédéral par le SPF Finances et il est la base de calcul du précompte immobilier.

Si vous souhaitez introduire une réclamation contre le montant du revenu cadastral, vous devez le faire auprès de l'administration fédérale SPF Finances (et non auprès de la Région wallonne) et plus spécifiquement, auprès de l'Administration Mesures et évaluations compétente pour la commune dans laquelle se situe le bien (articles 497 à 503 CIR 92).

Pour plus d'informations : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/cadastre>

Le précompte immobilier est un impôt régional sur les immeubles. Le taux du précompte immobilier au profit de la Région wallonne s'élève à 1,25 % du revenu cadastral indexé. Viennent ensuite s'ajouter les centimes additionnels établis par les communes et les provinces.

#### **6) Comment est calculé le précompte immobilier ?**

La base de calcul du précompte immobilier est le revenu cadastral indexé.

Ce précompte immobilier est partagé entre la Région, la Province et la Commune. En Wallonie, le précompte immobilier s'élève à 1,25 % du revenu cadastral indexé et, à cela, s'ajoute les centimes additionnels pour les communes et les provinces.

Précompte immobilier = Revenu cadastral indexé X taux global (= 1,25% + taux provincial + taux communal).

Les centimes additionnels sont votés chaque année par les communes et provinces et peuvent donc être différents d'une entité à l'autre et d'une année à l'autre. L'index est également revu chaque année.

Les biens immobiliers appartenant à la même unité d'imposition ayant ensemble un revenu cadastral inférieur à quinze euros, ne sont pas enrôlés. Une unité d'imposition rassemble l'ensemble des parcelles d'une division cadastrale attachées au même redevable ou ensemble de redevables ayant les mêmes droits réels sur les biens concernés.

#### **7) Que faire en cas de paiement sur un mauvais n° de compte ?**

Si le paiement a été réalisé sur un autre numéro de compte de l'administration fiscale wallonne avec la bonne communication structurée, celui-ci sera traité correctement.

Si le paiement a été effectué sur le compte d'un autre organisme, il y a lieu de prendre contact avec celui-ci pour récupérer le montant versé erronément.

Si le paiement a été fait par erreur sur le compte du SPW Finances, il vous sera automatiquement remboursé pour autant que vous n'ayez pas de dette fiscale.

## **8) Que doivent faire les héritiers pour obtenir le remboursement auquel le contribuable défunt a droit ?**

Si l'héritier est l'époux, celui-ci doit communiquer à l'administration compétente le n° de compte sur lequel opérer le remboursement (copie de la carte de banque) et ses coordonnées complètes (copie recto/verso de sa carte d'identité).

S'il existe un héritier unique autre que l'époux, celui-ci doit communiquer à l'administration compétente le n° de compte sur lequel opérer le remboursement (copie de la carte de banque), un acte de notoriété (original de préférence) et ses coordonnées complètes (copie recto/verso de sa carte d'identité).

Si les héritiers sont multiples, le remboursement s'opère auprès de l'un d'entre eux qui se porte-fort et se charge de redistribuer les parts auprès des autres héritiers. Dans ce cadre, il doit adresser un courrier à l'administration stipulant qu'il se porte-fort de recevoir le remboursement et de le redistribuer aux autres héritiers. Celui-ci doit être accompagné d'un acte de notoriété original et des coordonnées complètes personnelles et bancaires (copie de la carte de banque + copie recto/verso de sa carte d'identité).

L'administration doit également recevoir un courrier signé par l'ensemble des autres héritiers qui atteste du n° de compte sur lequel le remboursement doit être opéré avec leurs coordonnées et l'acte de notoriété original.

## **Qui doit payer le précompte immobilier ?**

### **9) Qui est redevable du précompte immobilier ?**

Le précompte immobilier est dû par :

- ☒ le propriétaire <sup>1</sup>,
- ☒ le possesseur <sup>2</sup>,
- ☒ l'emphytéote <sup>3</sup>,
- ☒ le superficiaire <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Dans un jugement du 25 juin 2020, le tribunal de première instance de Liège a jugé que l'héritier ayant accepté la succession de son père sous bénéfice d'inventaire répond aux conditions de déduction du précompte immobilier définies à l'art. 251 C.I.R.

<sup>2</sup> Il a été jugé que le possesseur est la personne qui détient un bien immeuble, se comporte comme son propriétaire et jouit – de bonne ou de mauvaise foi – des revenus de ce bien (Civ. Gand, 20 février 2003, T.F.R., 2003, n° 241, p. 442). Ainsi, la concession d'un droit viager d'usage d'une habitation au profit d'un ex-conjoint, aux termes d'une convention de divorce par consentement mutuel, rend cet ex-conjoint possesseur du bien au sens de l'article 251, C.I.R., et donc redevable du précompte immobilier (Gand, 8 octobre 2013, F.J.F., 2014/133).

<sup>3</sup> L'emphytéose permet à celui qui en bénéficie (appelé emphytéote) d'avoir le plein usage d'un bien immobilier appartenant à une autre personne (appelé le bailleur emphytéotique). L'emphytéose est d'une durée minimale de 15 années et maximale de 99 années. Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l'immeuble objet de son droit d'emphytéose (art. 3.173 du Code civil).

<sup>4</sup> Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur le terrain d'une autre personne durant une période déterminée. À son expiration, le propriétaire du terrain devient également propriétaire de tout ce qui a été construit, à charge pour lui de les payer à leur valeur à la fin du contrat.

☒ ou l'usufruitier <sup>5</sup>,  
des biens imposables au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition (art. 251 CIR 92). <sup>6</sup>

Le précompte immobilier n'est donc pas à la charge du nu-propriétaire. Pour tout bail de résidence principale mais également pour tout bail étudiant ou de colocation, il n'est pas non plus à la charge du locataire. C'est le propriétaire de l'immeuble qui doit payer le précompte immobilier. Toute disposition contraire est illégale.

Par contre, la demande de réduction peut être sollicitée par le locataire qui pourra bénéficier de celle-ci s'il rentre dans les conditions. La réduction sera accordée au bailleur (le propriétaire) et le locataire pourra déduire ce montant de son loyer.

## **10) Comment se répartit le montant à payer du précompte immobilier en cas d'indivision, de succession ?**

L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un même bien ou sur plusieurs, sans pour autant que leurs parts respectives ne se trouvent matériellement divisées.

En cas d'indivision, le SPW Finances envoie un seul avertissement-extrait de rôle à un indivisaire de correspondance avec la mention « en indivision ». Celui-ci sera chargé de payer l'entièreté de la dette fiscale et pourra au besoin réclamer partie du montant à chaque indivisaire selon les accords pris entre eux.

Toutefois, à défaut d'accord entre les indivisaires, chaque indivisaire peut demander à recevoir une copie conforme de cet avertissement-extrait de rôle de même que la quote-part qu'il doit personnellement acquitter (art. 21, § 2, décret du 6 mai 1999).

Les héritiers d'un redevable décédé sont tenus, à concurrence de leur part héréditaire, des droits non encore payés ou éludés par le défunt.

## **Changements : vente, nouvelle construction, etc.**

## **11) Qui doit payer en cas de vente de l'immeuble en cours de période imposable ?**

C'est le propriétaire de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours qui est redevable du précompte immobilier vis-à-vis de l'administration pour l'année complète.

---

<sup>5</sup> Le droit d'usufruit « confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propriétaire » (article 3.138 du Code civil).

<sup>6</sup> Force est de constater que la législation régionale ne contient pas de disposition similaire à l'ancien article 394 CIR 92, en manière telle qu'on ne peut plus affirmer qu'un précompte immobilier enrôlé au nom d'un époux (on vise ici l'hypothèse du précompte immobilier afférent à un immeuble appartenant exclusivement à l'un des époux) pourrait être recouvré à charge de l'autre époux, sauf à considérer que cette dette serait commune en vertu des principes applicables en droit civil (et singulièrement en droit des régimes matrimoniaux).

Toutefois, lors de la vente de l'immeuble, le notaire peut calculer le nombre de mois restant et réclamer une partie du précompte immobilier à l'acheteur. Ce partage (purement contractuel) relève de la sphère privée et n'est **pas opposable à l'Administration**.<sup>7</sup>

Lorsque la propriété d'un immeuble a été transférée en cours d'année et que la mutation n'a pas encore été traduite dans la documentation de l'Administration du cadastre au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, l'ancien propriétaire ou ses héritiers restent redevables du paiement du précompte immobilier pour cette année-là, à moins qu'ils ne fournissent la preuve du changement de titulaire des biens imposables et qu'ils ne fassent connaître l'identité et l'adresse complètes du nouveau propriétaire, sauf leur recours contre le nouveau propriétaire (article 35septies, al. 1<sup>er</sup> du décret du 6 mai 1999).<sup>8</sup>

## **12) Que faire si on reçoit un avertissement-extrait de rôle alors qu'on n'est pas/plus propriétaire ?**

3 cas de figure peuvent se présenter :

- 1) Soit vous étiez propriétaire du bien au 1<sup>er</sup> janvier et vous restez donc redevable du précompte immobilier pour l'année complète. Lors de la vente de l'immeuble, le notaire a peut-être calculé le nombre de mois restant et réclamer une partie du précompte immobilier à l'acheteur, mais ce partage (purement contractuel) relève de la sphère privée et n'est pas opposable à l'Administration.
- 2) Soit vous n'étiez plus propriétaire du bien au 1<sup>er</sup> janvier, vous devez alors introduire une réclamation administrative via le formulaire « Précompte immobilier : Réclamation administrative » (disponible en ligne à l'adresse : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/contester-le-precompte-immobilier>) et fournir d'une part la preuve du changement de titulaire du bien (par exemple, une copie de l'acte de vente) et, d'autre part, l'identité et l'adresse complètes du nouveau propriétaire.
- 3) Soit vous n'avez jamais été propriétaire de ce bien, vous devez alors introduire une réclamation administrative via le formulaire « Précompte immobilier : Réclamation administrative » (disponible en ligne à l'adresse : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/contester-le-precompte-immobilier>).

## **13) Quand le précompte immobilier doit-il être payé en cas de construction d'une nouvelle habitation ?**

C'est la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui est prise en compte. Si vous n'occupez pas le bien immobilier nouvellement construit dès le 1<sup>er</sup> janvier, vous ne devez pas payer le précompte immobilier pour cette année. Vous serez redevable du précompte immobilier à partir de l'année suivante.

---

<sup>7</sup>Relevons que l'effet rétroactif attaché – en droit civil – à la résolution judiciaire d'un contrat de vente survenant après le 1<sup>er</sup> janvier n'a en principe pas d'incidence sur la qualité du redevable du précompte immobilier, valablement enrôlé sur la base des données cadastrales (186). Il en va de même d'une dissolution d'un contrat d'emphytéose dont l'effet ex tunc – en droit civil – ne s'étend pas au précompte immobilier.

<sup>8</sup> Dans cette hypothèse, l'ancien propriétaire est invité à apporter les éléments de preuve requis, par le biais d'une réclamation contre le précompte immobilier. Le recouvrement du précompte immobilier compris au rôle au nom de l'ancien propriétaire de l'immeuble peut alors être poursuivi, en vertu du même rôle, à charge du nouveau propriétaire, lequel recevra un nouvel avertissement-extrait de rôle portant la dette d'impôt à son nom. Il s'agit d'une exception au principe général suivant lequel le rôle ne constitue un titre exécutoire qu'à l'égard des personnes qui y sont reprises.

#### **14) Quel est l'impact d'une transformation ou d'un changement d'affectation du bien ?**

Tout changement d'affectation ou de transformation d'un bien immobilier doit être déclaré spontanément à l'Administration fédérale « Mesures et Evaluations » du SPF Finances dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux. Cette administration calculera un nouveau revenu cadastral qui servira comme base pour recalculer le montant de votre précompte immobilier.

Plus d'informations : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/cadastre>

### **Délai de paiement et défaut de paiement.**

#### **15) Quand faut-il payer le précompte immobilier ?**

Le précompte immobilier porté dans un rôle annuel est exigible à la date à laquelle le rôle a été rendu exécutoire.

Il doit être payé au plus tard dans les deux mois suivant la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle (art. 23, décret du 6 mai 1999).

Mais si les droits du Trésor régional sont en péril, précompte immobilier porté dans un rôle annuel doit être acquitté sans délai et pour leur totalité (art. 24, décret du 6 mai 1999).

#### **16) Qu'est-ce qu'un Avertissement-Extrait de Rôle (AER) ?**

Le rôle désigne, en droit fiscal, le document qui reprend le nom des contribuables et le montant des impôts, taxes ou redevances dont ils sont redevables. Il en est notifié des extraits aux redevables concernés.

Votre avertissement-extrait de rôle reprend au recto toutes les informations utiles vous permettant d'identifier la base de calcul de la taxe, la ou les période(s) imposable(s) ainsi que les montants de taxe et de l'amende administrative éventuelle. Au verso de celui-ci figurent des extraits pertinents des différents articles légaux sur base desquels votre taxation est fondée.

L'administration dispose d'un délai de 3 années pour former le rôle à partir du 1er janvier de l'exercice d'imposition visé par celui-ci et, ensuite, de 5 années pour recouvrer les taxes par toutes voies de droit.

#### **17) Pourquoi ai-je reçu un avertissement-extrait de rôle alors que je bénéficie d'un plan de paiement ?**

Comme mentionné sur l'avertissement-extrait de rôle, si vous avez reçu l'autorisation de l'Administration fiscale de payer votre taxe en plusieurs mensualités et que vous respectez bien le plan de paiement, vous pouvez poursuivre celui-ci selon les modalités octroyées.

L'envoi de l'avertissement-extrait de rôle est une obligation devant être réalisée dans des délais stricts.

## **18) Est-ce normal de recevoir plusieurs avertissements-extrait de rôle en matière de précompte immobilier ?**

Vous recevez un avertissement-extrait de rôle par division cadastrale et par situation de droit différente.

Vous pourriez donc, par exemple, recevoir plusieurs avertissements-extraits de rôle si vous possédez plusieurs biens dans différentes divisions cadastrales ou si vous êtes propriétaire d'un bien et copropriétaire d'un autre bien dans la même division cadastrale.

## **19) Comment obtenir une copie de l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier ?**

Si vous n'avez pas reçu votre avertissement-extrait de rôle ou si vous avez perdu celui-ci, vous devez vous adresser au pôle fiscalité du SPW Finances, de préférence par email à [fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be](mailto:fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be) ou par téléphone au 081/330.001 pour obtenir un duplicata ou connaître le montant de votre taxe, le numéro de compte et la communication structurée.

## **20) Où trouver la liste de ses biens immobiliers concernés par le précompte immobilier ?**

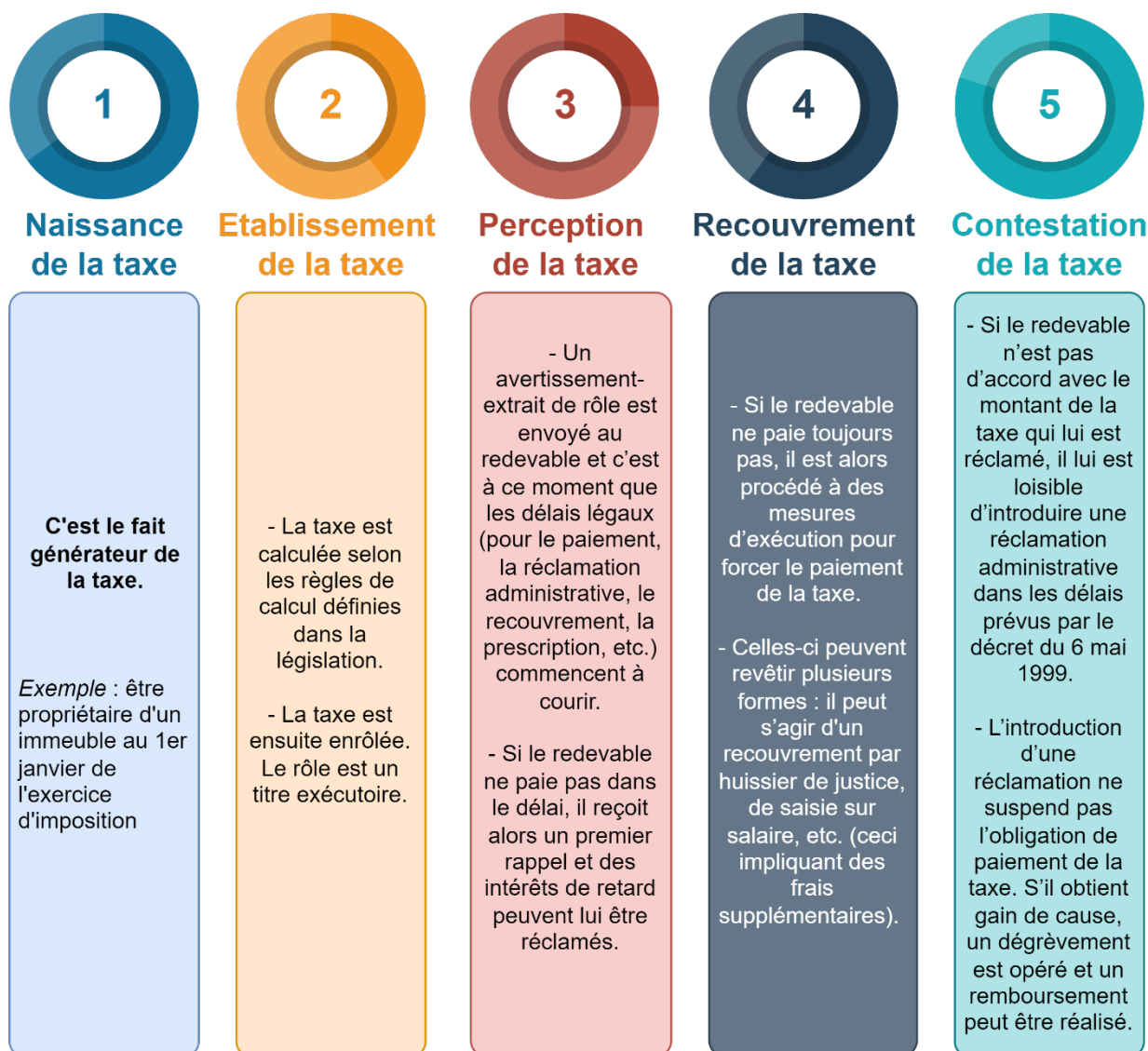
Vous pouvez consulter votre patrimoine immobilier sur le site MyMinfin de l'administration fédérale SPF Finances (« Mon patrimoine » >>> « Données cadastrales »), accessible via le lien suivant : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public>.

La situation au 1<sup>er</sup> janvier est celle prise en compte pour le calcul du précompte immobilier.

## **21) Etablissement de la taxation pour le précompte immobilier.**

- **Disposition générale :** l'impôt est perçu par voie de précompte chaque année sur les revenus de biens immobiliers sis en Belgique (Art. 249 CIR 92).
- **Exercice d'imposition :** l'exercice d'imposition au précompte immobilier est désigné par le millésime de l'année dont les revenus servent de base au dit précompte (Art. 254 CIR 92).
- **Lieu d'imposition :** bien que la loi ne le précise pas, le lieu d'imposition du précompte immobilier est la commune où le bien immobilier est situé (Art.254/3 du Com. IR 92).
- **Redevables :** le précompte immobilier est dû, d'après les modalités déterminées par le Roi, par le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier des biens imposables (Art. 251 CIR 92).
- **Taux d'imposition :** le précompte immobilier s'élève à 1,25 % du revenu cadastral tel que celui-ci est établi au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition, conformément à l'article 518 CIR 92 (Art. 255, § 1<sup>er</sup> CIR 92).
- **Intérêts de retard :** à défaut de paiement dans le délai requis, des intérêts de retard peuvent être exigés (Art. 29 du décret du 6 mai 1999).

## 22) Les différentes étapes pour l'établissement et le recouvrement de la taxe.



## 23) Que se passe-t-il en cas de non-paiement du précompte immobilier ?

Si le précompte immobilier n'est pas payé à l'échéance, le SPW Finances met en œuvre les mesures nécessaires afin de recouvrer les montants impayés par le biais, dans un premier temps, d'un rappel (sauf si les droits du Trésor Wallon sont en péril) et dans un second temps via le recours à une saisie sur salaire ou à un huissier de justice, par exemple.

A cette fin, le fonctionnaire chargé du recouvrement des créances fiscales au bénéfice de la Région wallonne décerne une contrainte. La contrainte est signifiée au redevable par exploit d'huissier de justice, avec commandement de payer dans les 24 heures, à peine d'exécution par voie de saisie.

## 24) En cas de paiement tardif, faut-il payer des intérêts de retard ?

Si vous payez votre précompte immobilier après la date d'échéance mentionnée sur l'avertissement-extrait de rôle, vous devrez payer des intérêts de retard au taux légal fixé en matière fiscale.

Ce taux annuel est actuellement fixé à 4 %.

L'intérêt se calcule par mois à partir du premier jour du mois qui suit celui de l'échéance. Toute fraction de mois est comptée pour un mois entier.

*Exemple : vous devez payer 1.500 euros d'impôt pour le 16 mars 2021. Vous ne payez que le 20 septembre 2021. Vous devrez donc payer des intérêts de retard depuis le mois d'avril jusqu'au mois de septembre (6 mois). Le montant des intérêts =  $[1.500 \text{ euros} \times 4 \% (\text{taux annuel}) \times 6 \text{ mois}] \div 12 = 30 \text{ euros}$ .*

Toutefois, aucun intérêt de retard n'est dû si son montant n'atteint pas au minimum 5€ par mois.

Attention : l'octroi d'un plan de paiement n'annule pas les intérêts de retard.

## 25) Comment obtenir des délais de paiement ?

Lorsqu'un huissier de justice a été chargé du recouvrement du précompte immobilier, votre demande de facilités de paiement doit lui être adressée par écrit (par mail, courrier ou via le site Web de l'étude) à.

Visitez notre  
site Web



Payez  
en ligne



Faites une proposition  
de remboursement



Consultez votre  
dossier en ligne



## Contestations et réclamation.

### 26) Réclamation.

Si vous souhaitez contester la taxe établie, vous devez introduire une réclamation. Veuillez y mentionner la nature de l'impôt, la division cadastrale, le n° d'article de rôle et votre numéro de registre national ou n° d'entreprise (Art. 25 - 27 du décret du 6 mai 1999 précité). A cet effet, vous pouvez utiliser le formulaire "Précompte immobilier: Réclamation administrative" (téléchargeable en suivant le lien <https://www.wallonie.be/fr/demarches/contester-le-precompte-immobilier>).

A peine d'irrecevabilité, la réclamation doit obligatoirement :

- parvenir **au plus tard dans les 6 mois de la date d'effet de la notification de l'avertissement-extrait de rôle**;
- être écrite et signée (courrier ordinaire, l'utilisation du recommandé n'est pas obligatoire, mais peut être prudente) par le redevable ou son mandataire avéré par la procuration qui devra être jointe. Aucune réclamation ne peut valablement être acceptée par téléphone. L'utilisation du formulaire de

contestation, disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/demarches/contester-le-precompte-immobilier>, facilite l'introduction et le traitement d'une réclamation;

- être motivée, les raisons pour lesquelles l'imposition est contestée doivent être énoncées clairement ;
- être adressée à SPW Finances, avenue Gouverneur Bovesse 29 à 5100 Namur (Jambes) ou par mail à l'adresse [fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be](mailto:fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be), à l'attention du Directeur du Contentieux Administratif.

#### Remarques importantes :

- ✓ **L'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'obligation de payer les taxes.** Vous devez donc payer le montant réclamé à la date indiquée sur votre avertissement-extrait de rôle malgré l'introduction de votre contestation. En cas de décision en votre faveur, le trop-perçu du précompte immobilier fera l'objet d'une note de crédit et pourra vous être remboursé par la suite.
- ✓ **La contestation n'est pas une demande de réduction ou de remise proportionnelle.** Si vous souhaitez introduire une demande de réduction (habitation modeste, personne handicapée ou Grand invalide de guerre, charge de famille) ou de remise proportionnelle (inoccupation et improductivité; destruction d'un bien ou du matériel et outillage), vous devez compléter les formulaires de demandes adéquats.  
Pour demander une réduction du précompte immobilier :  
🔗 <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier>  
Pour demander une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier :  
🔗 <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-remise-ou-une-moderation-proportionnelle-du-precompte-immobilier>
- ✓ **Si votre contestation porte sur le montant du revenu cadastral, vous devez introduire votre contestation auprès de l'administration fédérale du SPF Finances.** Plus spécifiquement, auprès de l'Administration Mesures et évaluations compétente pour la commune dans laquelle se situe le bien.  
Pour plus d'informations : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/cadastre>.

## **Réduction du précompte immobilier.**

### **27) Possibilités de réduction du précompte immobilier.**

Moyennant le respect de certaines conditions, le contribuable peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, s'il démontre qu'il remplit les conditions légales (art. 257 à 260ter CIR 92).

Une réduction du précompte immobilier peut être accordée dans les hypothèses suivantes, qui reposent sur la prise en considération de la situation personnelle ou familiale du contribuable :

- 1) pour habitation modeste ;
- 2) pour personne handicapée ou grand invalide de guerre ;
- 3) pour personne à charge du ménage.

### **28) Réduction du précompte immobilier pour habitation modeste.**

Pour bénéficier de la réduction pour « habitation modeste », il faut respecter les conditions suivantes :

- 1) être le redevable du précompte immobilier, c'est-à-dire être le propriétaire (ou copropriétaire), le possesseur, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire ;
- 2) l'immeuble concerné doit être l'habitation unique du redevable en Belgique ou à l'étranger ;

- 3) le redevable doit occuper personnellement l'habitation ;
- 4) la somme du revenu cadastral non indexé de l'habitation et du revenu cadastral de l'ensemble des autres biens immobiliers du redevable situés en Belgique ne peut pas dépasser 745 euros.

Ces conditions doivent être remplies au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la réduction est demandée.

La réduction pour habitation modeste est de 25 % du précompte immobilier.

Si vous avez fait construire une habitation modeste ou si vous l'avez achetée à l'état neuf, et que vous n'avez pas bénéficié d'une prime à l'achat ou à la construction accordée par la Région wallonne, la réduction est portée à 50 % pour les 5 premières années pour lesquelles le précompte immobilier est dû.

Une des conditions pour bénéficier de la réduction pour habitation modeste est qu'il doit s'agir de l'habitation unique du demandeur. Pour déterminer s'il s'agit d'une habitation unique, il est tenu compte de tous les immeubles du demandeur :

- ✓ affectés en tout ou en partie à l'habitation ;
- ✓ sur lesquels il détient la totalité ou une part indivise d'un droit réel ;
- ✓ situés en Belgique ou à l'étranger.

Cependant, il n'est pas tenu compte :

- ✓ des autres habitations dont il est nu-propiétaire (situation au 1er janvier de l'exercice d'imposition).
- ✓ d'une autre habitation vendue au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition.
- ✓ d'une autre habitation non occupée personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles, de l'état d'avancement de travaux de construction ou de rénovation qui vous ne permettent pas d'occuper personnellement cette habitation (situation au 1er janvier de l'exercice d'imposition).

## **29) Réduction pour personne handicapée ou grand invalide de guerre.**

Pour bénéficier de la réduction pour « personne handicapée » ou « grand invalide de guerre », il faut respecter les conditions suivantes :

1. être le redevable légal ou l'occupant de l'habitation.
2. être reconnu « personne handicapée » (invalidité d'au moins 66% reconnue avant l'âge de 65 ans) ou « grand invalide de guerre » (invalidité d'au moins 100%).

Ces conditions doivent être remplies au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la réduction est demandée.

Le montant de la réduction varie en fonction de la situation familiale :

| Situation familiale                                                  | Montant de la réduction |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| personne handicapée isolée                                           | 125 €                   |
| personne handicapée mariée ou en cohabitation légale ou de fait      | 250 €                   |
| 2 personnes handicapées mariées ou en cohabitation légale ou de fait | 375 €                   |
| personne reconnue handicapée à charge de votre ménage                | 250 € (par personne)    |
| personne reconnue handicapée qui n'est pas à charge de votre ménage  | 125 € (par personne)    |

Le handicap doit être survenu et constaté avant l'âge de 65 ans.

### 30) Réduction pour charge du ménage.

Pour bénéficier de la réduction pour « charge du ménage », il faut respecter les conditions suivantes :

1. être le redevable légal ou l'occupant de l'habitation ;
2. le ménage de l'occupant doit compter au moins deux enfants en vie ou une personne handicapée (invalidité d'au moins 66%) ou une autre personne à charge du ménage faisant partie de sa famille ou de la famille de son conjoint, cohabitant légal ou de fait (par exemple, un parent âgé).

Ces conditions doivent être remplies au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour laquelle la réduction est demandée.

Les réductions du précompte immobilier pour « charge de famille » sont les suivantes :

| Personne à charge                                                                                                                                                                                      | Montant de la réduction                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Enfants à charge ( <b>minimum 2</b> )                                                                                                                                                                  | <b>125 euros</b> par enfant                       |
| Personne handicapée (y compris enfant avec 4 points dans le pilier 1) à charge.                                                                                                                        | <b>250 euros</b> par personne (enfant) handicapée |
| Enfant soumis à un régime d'autorité parentale conjointe et dont l'hébergement est réparti de manière égalitaire entre les parents (garde alternée).                                                   | <b>62,50 euros</b> par enfant                     |
| Enfant handicapé soumis à un régime d'autorité parentale conjointe et dont l'hébergement est réparti de manière égalitaire entre les parents (garde alternée).                                         | <b>125 euros</b> par enfant                       |
| Autre personne à charge de votre famille ou de la famille de votre conjoint, de votre cohabitant légal ou de votre concubin jusqu'au 2 <sup>ème</sup> degré de parenté (ex. : un parent âgé à charge). | <b>125 euros</b> par personne                     |

### 31) Réduction pour charge du ménage en cas de garde alternée.

En cas d'exercice d'une autorité parentale conjointe et d'un hébergement égalitaire, entre parents divorcés ou séparés, les réductions du précompte immobilier pour leur(s) enfant(s) commun(s) seront réparties de manière égale entre eux.

Conditions d'octroi de la réduction :

- 1) Pour obtenir cette réduction, l'un des parents doit introduire obligatoirement une demande auprès du pôle fiscalité du SPW Finances.
- 2) Si l'un des parents n'habite pas en Région wallonne, la moitié de la réduction lui sera quand même octroyée.
- 3) La réduction est accordée en faveur du contribuable si aucune rente alimentaire n'a été prévue dans le jugement qu'elle soit effectivement déduite ou pas à l'impôt des personnes physiques.
- 4) Le parent demandeur doit ouvrir personnellement le droit à la réduction pour charges de famille, à savoir occuper une habitation comptant au moins deux enfants en vie ou une personne handicapée.
- 5) Le demandeur doit apporter la preuve de l'existence de l'autorité parentale conjointe et de l'hébergement égalitaire, au moyen d'un des trois documents officiels suivants :
  - une convention enregistrée ou homologuée par un juge ;
  - une décision judiciaire ;
  - un acte de médiation émanant d'un médiateur agréé.

### **32) Quand et comment introduire une demande de réduction ?**

Pour introduire votre demande de réduction pour « habitation modeste », pour « personne handicapée » ou « grand invalide de guerre » ou encore pour « charge du ménage », vous devez compléter le formulaire « Demande de réduction » disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier> ou sur demande auprès des services de la Région wallonne et y annexer tous les documents probants nécessaires.

La demande peut être introduite dès le mois de janvier de l'année d'imposition avant la réception de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier.

Si vous avez déjà reçu votre avertissement-extrait de rôle, vous pouvez introduire une demande **au plus tard dans les 6 mois, à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.**

En attendant la décision du service, il vous est demandé de payer l'intégralité de la somme reprise sur l'avertissement-extrait de rôle. Si la décision vous est favorable, le trop-perçu vous sera remboursé.

Si avez fait construire une habitation modeste ou si vous l'avez achetée à l'état neuf, et que vous n'avez pas bénéficié d'une prime à l'achat ou à la construction accordée par la Région wallonne, vous devez également fournir à la Région wallonne une attestation que vous devez au préalable, faire remplir par l'antenne mutation de la Documentation patrimoniale dont votre bien ressort (administration fédérale - SPF Finances).

*Remarque :* si vous n'avez pas introduit de demande de réduction dans le délai des 6 mois, vous pourrez encore bénéficier d'un dégrèvement d'office des réductions dans la mesure où le fait générateur des réductions de précompte immobilier a été constaté par l'administration ou signalé à celle-ci par le redevable dans les cinq ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition auquel appartient l'impôt sur lequel ces réductions doivent être accordées. Ces deux conditions doivent faire l'objet de preuves utiles.

**Si vous ne remplissez plus les conditions** pour obtenir une demande de réduction du précompte immobilier (ex : plus d'enfant à charge), signalez-le à la Région wallonne par email ([fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be](mailto:fiscalite.wallonie@spw.wallonie.be)) ou par courrier (Avenue Gouverneur Bovesse, 29 - 5100 Jambes).

### **33) Si l'habitation est utilisée en partie à des fins professionnelles, cela a-t-il un impact ?**

Si la partie de l'habitation, pour laquelle la réduction est demandée, utilisée pour l'activité professionnelle excède le quart de l'habitation entière, les réductions de précompte immobilier ne sont pas applicables à cette partie de l'habitation. La réduction sera donc réduite en conséquence.

### **34) Un locataire a-t-il droit à une réduction du précompte immobilier?**

Si un locataire répond aux conditions d'octroi d'une réduction pour charge de famille, handicap ou grand invalide de guerre, il peut introduire une demande. Le bénéficiaire de la réduction est l'occupant de la maison d'habitation au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition, qu'il soit propriétaire ou locataire. La demande peut être introduite soit par le locataire, soit par le propriétaire. Dans tous les cas, la réduction est établie au profit du propriétaire de l'habitation qui doit la rétrocéder au locataire pour lequel elle est octroyée.

## **Remise ou modération pour immeuble inoccupé ou improductif de revenu.**

### **35) Remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier.**

Lorsqu'un redevable (propriétaire, possesseur, etc.) a été mis dans l'impossibilité de percevoir les revenus de son immeuble, pour des raisons indépendantes de sa volonté, une remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier peut éventuellement lui être accordée.

Une remise du précompte immobilier peut être accordée pour les motifs suivants :

- 1) inoccupation et improductivité d'un bien immobilier,
- 2) destruction d'un bien bâti,
- 3) destruction ou inactivité du matériel et de l'outillage.

Vous trouverez toutes les informations concernant les conditions d'octroi sur <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-remise-ou-une-moderation-proportionnelle-du-precompte-immobilier>.

### **36) Remise ou modération pour inoccupation ou improductivité.**

Les conditions pour bénéficier de cette remise ou modération sont les suivantes :

- ✓ l'immeuble doit être bâti et non meublé.
- ✓ l'immeuble doit être inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 180 jours dans le courant de l'année d'imposition.
- ✓ la durée maximale pour octroi de la remise est limitée à 12 mois compte tenu de l'année d'imposition précédente sauf exceptions (l'impossibilité d'exercer vos droits réels sur l'immeuble doit résulter soit d'une calamité, d'une force majeure, soit d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire).
- ✓ l'improductivité de l'immeuble doit revêtir un caractère involontaire.

N'est notamment pas considéré comme ayant un caractère involontaire :

- ✓ la remise en état locatif,
- ✓ le défaut d'attestation électrique,
- ✓ un arrêté d'inhabilité (insalubrité : immeuble insalubre améliorable),
- ✓ la maladie ou le placement dans une institution (ex. : une maison de repos),
- ✓ les raisons familiales (ex. : divorce, mésentente, la sortie d'indivision),
- ✓ le manque de moyens financiers (ex. : le coût élevé des travaux),
- ✓ les travaux d'amélioration, de transformation, de rénovation, de remise aux normes et de réhabilitation,
- ✓ le temps écoulé en vue de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou la mise en vente.

### **37) Remise ou modération pour destruction d'un immeuble bâti.**

Les conditions pour bénéficier de cette remise ou modération sont les suivantes :

- ✓ soit en cas de destruction totale d'un immeuble bâti.
- ✓ soit en cas de destruction partielle lorsque celle-ci entraîne une diminution du revenu cadastral d'au moins 25 %.
- ✓ aucune période minimum de destruction n'est requise.
- ✓ la destruction doit être involontaire.
- ✓ la destruction doit être provoquée par des événements extraordinaires (par exemple : incendie, effondrement, dégâts dus à des intempéries, etc.).

### **38) Remise ou modération pour destruction ou l'inactivité du matériel et de l'outillage.**

Les conditions pour bénéficier de cette remise ou modération sont les suivantes :

- ✓ soit en cas de destruction totale du matériel et de l'outillage.
- ✓ soit en cas de destruction partielle lorsque celle-ci entraîne une diminution du revenu cadastral d'au moins 25 %.
- ✓ soit lorsque la totalité du matériel et de l'outillage est restée inactive pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année d'imposition.
- ✓ soit lorsqu'une partie du matériel et de l'outillage, représentant au moins 25 % de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année d'imposition.
- ✓ l'inactivité doit tenir compte des réalités de l'exploitation.
- ✓ le nombre de jours d'inactivité ne doit pas être consécutif.

### **39) Quand et comment introduire une demande de remise ou modération proportionnelle ?**

La demande de remise doit être introduite dans les 6 mois à compter du 3e jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle en matière de précompte immobilier.

Pour introduire votre demande, vous devez compléter le formulaire « Demande de remise ou modération proportionnelle » disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-remise-ou-une-moderation-proportionnelle-du-precompte-immobilier> ou sur demande auprès des services de la Région wallonne et y annexer tous les documents probants.

A noter que sur le formulaire générique de demande de réduction disponible, il existe un type de réduction appelée « improductivité ou d'inhabitabilité du bien immobilier » mais il n'est malheureusement pas possible d'y recourir pour l'exercice fiscal 2021. En effet, les biens bâtis et non bâtis sont éligibles uniquement s'ils ont été inoccupés ou improductifs pendant au moins 180 jours au cours de la période imposable, à savoir l'année 2021. La condition des 180 jours prévue dans la loi ne peut pas trouver à s'appliquer dans le cas précis des inondations de 2021.

#### **40) Sur quel numéro de compte bancaire les remboursements éventuels sont-ils versés ?**

Si vous avez droit à un remboursement, la somme sera restituée sur le compte bancaire utilisé pour effectuer le paiement initial.

Si ce compte est clôturé, le bénéficiaire du crédit doit nous communiquer le numéro de compte sur lequel il souhaite que le versement soit effectué, accompagné de la copie de la carte de banque et copie de la carte d'identité du titulaire du compte.

Si le demandeur agit pour une personne morale ou une autre personne physique, il doit fournir en outre les pièces prouvant qu'il peut représenter légalement cette dernière.

Ces informations doivent nous être communiquées par courrier postal ou par email.

○ ○ ○