

# Revenus locatifs des dirigeants d'entreprise : revalorisation du revenu cadastral (2022)

Par WELLEMANNS Nathalie - Senior Legal Advisor, le 3 février 2022

**Lorsqu'un dirigeant d'entreprise donne un bien immobilier en location à celle-ci, le loyer et les avantages locatifs sont considérés comme des revenus professionnels quand ils excèdent 5/3 du revenu cadastral revalorisé. Le coefficient 2022 est connu.**

## Principe

Le loyer et les avantages locatifs payés par la société au dirigeant d'entreprise (administrateur, gérant, liquidateur ou fonction analogue) ne sont pas considérés comme des revenus de biens immobiliers, mais comme des revenus professionnels soumis au précompte professionnel, dans la mesure où ils excèdent les cinq tiers du revenu cadastral revalorisé.

Cela signifie que, le cas échéant, le loyer et les avantages locatifs de tels biens immobiliers doivent être scindés en deux catégories de revenus :

- d'une part, la partie du loyer et des avantages locatifs, qui correspond au maximum à 5/3 du revenu cadastral revalorisé : revenus de biens immobiliers ;
- d'autre part, la partie du loyer et des avantages locatifs qui excède les 5/3 du revenu cadastral revalorisé : revenus professionnels.

Une partie du loyer peut donc être considérée comme faisant partie des rémunérations proprement dites des dirigeants d'entreprise lorsque la location d'un bien immobilier bâti permet à un dirigeant d'entreprise de percevoir un loyer supérieur à celui qu'il aurait perçu, suivant les conditions normales du marché, d'un tiers qui n'est pas sa propre société.

## Calcul

Le revenu cadastral revalorisé est égal au revenu cadastral multiplié par un coefficient de revalorisation. Pour l'année de revenus 2022 (exercice d'imposition 2023), ce coefficient est égal à 4,87.

Il faut opérer la soustraction suivante : total du loyer et des avantages locatifs perçus moins 5/3 du revenu cadastral revalorisé du bien donné en location.

Si le résultat est positif, le loyer est considéré comme excessif et la différence est considérée comme une rémunération proprement dite, à soumettre au précompte professionnel.

Si le résultat du calcul est égal à zéro ou est négatif, il n'y a pas de loyer excessif et la location conserve pleinement la nature d'un revenu immobilier.

## Exemple

Un dirigeant d'entreprise est propriétaire d'un bien immobilier ayant un revenu cadastral non indexé de 2 500 euros, qu'il donne en location à sa société durant toute l'année 2022 pour un loyer mensuel de 850 euros, soit 10 200 euros sur base annuelle.

Les 5/3 du revenu cadastral revalorisé s'élèvent à :  $2\,500 \times 4,87 \times 5/3 = 20\,291$  euros.

Étant donné que l'opération 10 200 euros - 20 291 euros donne un résultat négatif, le loyer est à traiter comme un revenu immobilier exclusivement.

Si le loyer est de 1 750 euros par mois, soit 21 000 euros sur base annuelle, l'opération 21 000 euros - 20 291 euros donne un résultat positif, équivalent à 709 euros. Ce montant doit être qualifié de revenu professionnel et soumis au précompte professionnel.

Sur base mensuelle, la quotité du loyer qui est considérée comme une rémunération périodique est de  $709/12 = 59,08$ . Il faut donc ajouter mensuellement 59,08 euros à la rémunération imposable.

En d'autres termes, pour 2022, il y a requalification en revenu professionnel dès que le loyer annuel perçu dépasse le revenu cadastral non indexé multiplié par 8,11 ( $4,87 \times 5/3$ ).

Source : Loi du 21 janvier 2022 portant des dispositions fiscales diverses, M.B., 28 janvier 2022, art. 24 (nouvelle méthode de calcul du coefficient).