

Date : Mars 2016

Sujet : **La disposition gratuite d'une habitation**

Certains employeurs mettent une habitation gratuitement à la disposition des membres de leur personnel ou de leurs dirigeants. La mise à disposition peut viser une habitation entière ou se limiter à une seule pièce. L'employeur peut également prendre en charge les frais d'électricité et de chauffage de cette habitation, ainsi que les frais de domestiques, de jardiniers, de chauffeurs, etc.

L'avantage qui en découle pour le travailleur est soumis à impôt et aux cotisations de sécurité sociale selon des règles spécifiques.

I ASPECTS FISCAUX

1 Pour le bénéficiaire¹

1.1 Disposition gratuite de biens immobiliers ou de parties de biens immobiliers

1.1.1 *Mise à disposition par une personne physique*

L'avantage consistant dans la disposition gratuite d'immeubles ou de parties d'immeubles est fixé forfaitairement à 100/60^e du revenu cadastral (indexé) de l'immeuble (ou de la partie d'immeuble) s'il s'agit d'un immeuble bâti et à 100/90^e du revenu cadastral (indexé) de l'immeuble (ou de la partie d'immeuble) s'il s'agit d'un immeuble non bâti.

Il n'y a pas de mise à disposition quand il y a seulement remboursement de tout ou partie des frais de logement².

1.1.2 *Mise à disposition par une personne morale*

Pour les immeubles bâtis (ou les parties d'immeubles) non meublés qui sont mis à la disposition par des personnes morales, l'avantage est fixé comme suit:

1. si le revenu cadastral (non indexé) de l'immeuble (ou de la partie d'immeuble) est inférieur ou égal à 745 EUR, l'avantage est fixé forfaitairement à 100/60^e du revenu cadastral indexé multiplié par 1,25 ;
2. si le revenu cadastral (non indexé) de l'immeuble ou de la partie d'immeuble est supérieur à 745 EUR, l'avantage est égal à 100/60^e du revenu cadastral indexé multiplié par 3,8.

¹ Article 18 de l'AR/CIR 1992.

² Il peut s'agir, par exemple, du paiement d'une indemnité de logement.

Lorsque l'habitation d'un immeuble est imposée et lorsque l'importance du bien excède manifestement les besoins personnels du bénéficiaire³, seul le revenu cadastral de l'immeuble qui correspond aux besoins réels de l'intéressé est pris en considération pour la taxation de l'avantage.

1.1.3 Habitation meublée

Lorsqu'il s'agit d'une habitation meublée, l'avantage est déterminé conformément aux règles ci-dessus, et est majoré de 2/3.

1.1.4 Immeuble sis à l'étranger

Lorsqu'un immeuble mis gratuitement à disposition est situé à l'étranger, l'avantage imposable est censé être égal à la valeur locative présumée de ce bien.

1.1.5 Revenu cadastral

Pour l'application des règles ci-dessus, le revenu cadastral doit être pris en considération après indexation⁴.

Au cas où seule une partie de l'habitation est mise à disposition, il doit être tenu compte du revenu cadastral relatif à cette partie de l'habitation. L'administration du cadastre communique ce revenu cadastral à la demande du bénéficiaire de l'avantage, de l'employeur ou de la société.

1.1.6 Réduction de l'avantage

L'avantage imposable résultant de la disposition d'un immeuble pour un loyer anormalement bas doit être déterminé conformément aux règles ci-dessus. Le loyer payé par le bénéficiaire doit toutefois être déduit.

1.2 Disposition gratuite d'une seule pièce

L'avantage (en ce compris le chauffage et l'électricité) qui résulte de la disposition gratuite d'une seule pièce, est fixé forfaitairement à 0,74 EUR par jour ou 266,40 EUR par an.

1.3 Fourniture gratuite du chauffage et de l'électricité utilisée à des fins autres que le chauffage

Une distinction est faite selon que ces avantages sont accordés au personnel de direction et aux dirigeants d'entreprise, d'une part, ou à d'autres bénéficiaires, d'autre part.

1.3.1 Personnel de direction et dirigeants d'entreprise

L'avantage est fixé à (revenus de l'année 2016 - exercice d'imposition 2017):

- 1.910 EUR par an pour le chauffage ;
- 950 EUR par an pour l'électricité utilisée à des fins autres que le chauffage.

³ Cette appréciation s'effectue compte tenu de sa situation sociale et de la composition de son ménage.

⁴ Article 518 CIR 1992.

1.3.2 Autres bénéficiaires

L'avantage est fixé pour cette catégorie à (revenus de l'année 2016 - exercice d'imposition 2017):

- 860 EUR par an pour le chauffage ;
- 430 EUR par an pour l'électricité utilisée à des fins autres que le chauffage.

1.4 Disposition gratuite de domestiques, d'ouvriers domestiques, etc.

L'avantage consistant en la disposition gratuite de domestiques, de jardiniers, de chauffeurs, etc. est fixé à 5.950 EUR par an et par ouvrier, servante, etc., occupé à temps plein.

Lorsque le membre du personnel n'est pas occupé à temps plein, il y a lieu de réduire ce montant proportionnellement à la durée de la mise à disposition.

2 Pour l'employeur

Les frais liés au logement ou à la pièce qui est mis(e) à disposition, les frais de chauffage et d'électricité et les frais pour le personnel sont fiscalement déductibles pour l'employeur au titre de rémunération. L'avantage forfaitaire annuel doit être repris sur la fiche fiscale 281.10 (salarié) ou 281.20 (dirigeant d'entreprise) et le relevé récapitulatif correspondant. A défaut, l'administration fiscale peut appliquer la cotisation spéciale sur commissions secrètes de 103%⁵.

II ASPECTS DE SÉCURITÉ SOCIALE

Les avantages précités, mis à disposition par l'employeur, constituent des avantages en nature rémunérateurs à soumettre aux cotisations de sécurité sociale.

Ces avantages doivent être estimés à leur valeur courante⁶.

En ce qui concerne la fourniture d'un logement gratuit, l'estimation doit se baser sur la valeur locative de celui-ci, sauf si cet avantage peut être évalué forfaitairement. Ainsi, lorsque le travailleur n'a pas la jouissance de plusieurs pièces d'habitation ou d'un appartement pouvant être occupé séparément, l'avantage résultant de la mise à disposition d'un logement est fixé à 0,74 EUR/jour.

Claeys & Engels
www.claeysengels.be

Ce document est destiné à donner une information générale sur les aspects fiscaux et de sécurité sociale du sujet traité. Nous veillons bien entendu à la fiabilité de cette information. Cependant, ce document ne contient aucune analyse juridique ou avis et ne peut en aucun cas engager la responsabilité de Claeys & Engels.

⁵ L'employeur peut échapper à la cotisation spéciale à des conditions déterminées.

⁶ Article 20 de l'arrêté royal du 28 novembre 1969.