

Louvain School of Management

Analyse comparative d'un investissement immobilier réalisé en Wallonie : Acquisition en privé ou en société ?

Auteur : La Fornara Anthony
Promotrice : Van de Velden Kim
Année académique 2023-2024
Master 120 en sciences de gestion à finalité spécialisée (Fiscalité et expertise comptable)

Declaration.

During the preparation of this master's thesis, the author utilized OpenIA for the following purpose:

1. : data analysis and literature review.]

2. After using OpenIA, the author diligently reviewed and edited the content produced by the tool. We take full responsibility for the final content presented in this thesis.

By signing this declaration, we affirm that the content of this master's thesis reflects our original work, augmented by the responsible use of AI.

Résumé

Ce mémoire examine la question de l'acquisition immobilière en Wallonie, en comparant les avantages fiscaux et financiers entre l'achat en personne physique et l'achat via une société. Pour beaucoup d'investisseurs, choisir la méthode d'acquisition optimale est crucial pour maximiser la rentabilité de l'investissement.

Dans la partie théorique, nous explorons le cadre fiscal des revenus immobiliers, tant pour les acquisitions en personne physique que pour celles réalisées en société. Pour ces structures, nous détaillons la fiscalité applicable aux différentes étapes de l'investissement telles que l'acquisition, la détention et la cession. Nous nous concentrons également sur l'impact, parfois lourd, que peut avoir un patrimoine immobilier dans le cadre successoral.

Pour effectuer cette analyse, nous avons développé un outil automatisé qui simule divers scénarios d'investissement en fonction des données fournies par le contribuable. Cet outil génère une analyse chiffrée et visuelle, intégrant des variables telles que l'affectation du bien, le financement, le taux d'intérêt, et la durée de l'investissement. En ajustant ces paramètres, les investisseurs peuvent observer comment leurs choix influencent le flux de trésorerie final.

L'analyse réalisée a révélé que l'affectation prévue du bien est le paramètre le plus déterminant dans le choix de la méthode d'acquisition. Lorsque l'affectation du bien change, la tendance pour l'acquisition en personne physique ou via une société peut également s'inverser. Les autres facteurs, bien qu'importants pour la rentabilité, n'affectent pas autant le choix optimal de la forme d'acquisition.

Ces résultats mettent en lumière l'importance de bien comprendre les paramètres clés avant de choisir une structure d'acquisition. L'outil développé fournit aux investisseurs un moyen efficace d'évaluer les impacts potentiels de leurs décisions financières, facilitant ainsi une stratégie d'investissement éclairée.

Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont soutenu tout au long de ce projet.

Ensuite, je remercie ma promotrice pour ses conseils avisés, qui ont été essentiels pour le développement et les directions prises dans ce mémoire à la réussite de ce mémoire.

Je suis également reconnaissant envers ma famille proche, particulièrement Laura, pour leur soutien sans faille, ainsi qu'envers mes amis pour leur compréhension et leurs encouragements.

Enfin, je souhaite remercier mes collègues pour leur précieuse aide tout au long de cette période.

Merci à tous pour votre soutien indéfectible lors de la rédaction de ce mémoire et de manière plus large, pendant l'entièreté de mon cursus scolaire.

Table des matières

Declaration.....	2
Introduction	10
Cadre fiscal des revenus immobiliers.....	11
1. Investissement en personne physique	11
1.1. Droits d'enregistrement.....	11
1.1.1. Acquisition	12
1.1.2. Restitution	12
1.2. Précompte immobilier	13
1.3. Impôt des Personnes Physiques.....	15
1.3.1. Revenus imposables	15
1.3.2. Bien immobilier situé à l'étranger.....	18
1.3.3. Location via une plateforme de mise en location.....	19
1.3.4. Déduction liée aux emprunts hypothécaires.....	20
1.3.5. Gestion normale d'un patrimoine privé	21
1.3.6. Tableau de synthèse de la détermination de la base imposable	22
1.4. Annexe à la déclaration fiscale.....	24
1.5. Plus-values immobilières	25
1.6. Droits de donation	25
1.7. Droits de succession	26
2. Investissement en société	28
2.1. Société immobilière.....	28
2.1.1. Société à responsabilité limitée	28
2.1.2. Société anonyme	28
2.2. Constitution de la société	29
2.3. Droits d'enregistrement.....	30
2.4. Précompte immobilier	30
2.5. Impôts des sociétés.....	30
2.5.1. Déduction pour investissement	31
2.5.2. Amortissement	32
2.6. Cession de l'immeuble	33
2.7. Cession de la société	34
2.8. Liquidation de la société	36

2.9. Transmission de la société.....	37
Analyse comparative d'un cas pratique	39
1. Questionnaire	40
2. Hypothèses	41
2.1. Taux d'indexation des loyers	42
2.2. Taux de croissance du marché immobilier.....	42
2.3. Evolution du coefficient d'indexation du revenu cadastral.....	42
2.4. Evolution du coefficient de revalorisation du revenu cadastral	42
2.5. Impôt sur les revenus.....	43
2.6. Taux d'emprunt	43
2.7. Apport en société.....	43
3. Analyse d'une situation.....	43
3.1. Acquisition en personne physique.....	44
3.1.1. Acquisition	44
3.1.2. Détention	44
3.1.3. Cession	45
3.1.4. Cash-flow	45
3.2. Acquisition en société	46
3.2.1. Acquisition	46
3.2.2. Détention	46
3.2.3. Cession	47
3.2.4. Cash-flow	47
4. Tableau de bord.....	47
Conclusion.....	50

Liste des abréviations

AER	Avertissement-Extrait de Rôle
AR	Arrêté Royal
BI	Base Imposable
CIR 92	Code d'Impôts sur les Revenus
CP	Code Postal
CPDI	Convention Préventive de Double Imposition
CSA	Code des Sociétés et des Associations
DPI	Déduction Pour Investissement
FFT	Forfait
HTVA	Hors Taxe sur la Valeur Ajoutée
IPP	Impôt des Personnes Physiques
ISOC	Impôt des Sociétés
NA	Non Applicable
PME	Petites et Moyennes Entreprises
PRI	Précompte Immobilier
RC	Revenu Cadastral
SA	Société Anonyme
SRL	Société à Responsabilité Limitée

Table des tableaux

Tableau 1 : Détermination du précompte immobilier	14
Tableau 2 : Tarif applicable à une donation immobilière en Belgique.	26
Tableau 3 : Tarif applicable à une succession en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux.	27
Tableau 4 : Tarif applicable à une succession entre frères et sœurs, entre oncles ou tantes, entre neveux ou nièces et entre toutes autres personnes en Région wallonne	27
Tableau 5 : Exemple de valorisation d'une société patrimoniale	36

Table des annexes

Annexe n°1 : Organigramme de la détermination de la base imposable brute à l'IPP pour les immeubles non donnés en location	60
Annexe n° 2 : Annexe n°270 MLH	63
Annexe n°4 : Simulation de crédit ING	66
Annexe n°5 : Simulation – La grille des loyers.....	67
Annexe n°6 : Outil d'analyse appliqué au cas étudié.....	70

Introduction

L'analyse comparative d'un investissement immobilier réalisé en Wallonie constitue l'objet central de ce mémoire. Pour de nombreux Belges, l'immobilier représente une valeur refuge pour sécuriser un capital pour la retraite, obtenir un revenu complémentaire ou faire fructifier leurs économies. Une question se pose fréquemment dans ce cadre : est-il plus avantageux d'acheter un bien immobilier en tant que personne physique ou par l'intermédiaire d'une société ?

Ce questionnement marque le point de départ de cette recherche analytique. En effet, notre objectif est de clarifier cette question en tenant compte de divers facteurs qui influencent le choix de l'investissement. Ces facteurs comprennent notamment les besoins spécifiques de chaque investisseur ainsi que les implications fiscales et financières de chaque option.

Pour répondre à cette problématique, nous avons conçu un outil automatisé qui permet d'évaluer la situation d'un contribuable à travers la simulation de différents scénarios d'investissement. Cet outil génère un tableau de bord présentant des informations clés telles que la situation analysée, la rentabilité nette finale et des graphiques visuels. En ajustant des variables telles que l'affectation du bien, le financement de l'investissement ou encore la durée de l'investissement, l'outil démontre l'impact de ces choix sur le flux de trésorerie final.

Le mémoire est structuré en deux parties principales. La première partie décrit le cadre fiscal applicable aux investisseurs en personne et en société, couvrant l'acquisition, la détention, la cession, ainsi que la donation et la succession.

La seconde présente une étude de cas illustrant l'utilisation de l'outil, permettant une analyse pratique d'une situation hypothétique. Cela vise à éclairer les investisseurs potentiels sur l'impact de leurs décisions stratégiques en matière d'investissement immobilier et à les guider dans le choix de la structure d'acquisition la plus adaptée à leurs besoins.

Afin de délimiter le périmètre d'analyse et de respecter les contraintes imposées, nous avons posé des choix quant aux sujets abordés dans cette recherche. Ainsi, nous omettons volontairement certains aspects qui, dans le cadre d'un travail plus large auraient pu être abordés. Nous espérons ainsi fournir des éclaircissements aux investisseurs et les aider à prendre des décisions qui optimisent la rentabilité de leurs investissements.

Cadre fiscal des revenus immobiliers

Avant de se lancer dans un investissement immobilier, il est crucial de s'informer sur le cadre fiscal applicable dans la zone géographique du bien. Dans cette partie, nous aborderons subséquemment les différentes impositions applicables en Belgique, tant en personne physique qu'en société. Nous détaillerons ainsi les diverses taxations liées à la détention d'un bien immobilier, telles que l'acquisition, la jouissance, la cession et la transmission d'un immeuble.

Dans ce mémoire, nous pointons une focale unique sur le cas des investisseurs en Région wallonne. En effet, en raison de la nécessité d'établir un périmètre de recherche, nous faisons abstraction des mesures applicables dans le cadre de l'acquisition de l'habitation propre.

1. Investissement en personne physique

Ce premier point explicite l'ensemble de la fiscalité supportée par un investisseur immobilier en personne physique. Tout d'abord, le propriétaire devra s'acquitter des droits d'enregistrement. Tant qu'il détient l'immeuble, il sera redevable du précompte immobilier (PRI). Ensuite, les revenus générés par son investissement seront soumis à l'impôt des personnes physiques (IPP). En cas de cession du bien, il est susceptible d'être imposé sur une potentielle plus-value immobilière. Par ailleurs, nous aborderons la succession d'un patrimoine immobilier, un sujet sensible pour de nombreuses familles. Enfin, nous parlerons de l'annexe liée à la déduction du loyer, une nouveauté pour la déclaration à l'IPP 2024.

1.1. Droits d'enregistrement

Lors de l'achat d'un bien immobilier situé en Belgique, l'acquéreur est redevable des droits d'enregistrement. Cette matière a été régionalisée par la Loi spéciale du 16 janvier 1989 et adaptée par la Loi spéciale du 13 juillet 2001, augmentant le nombre d'impôts régionaux¹. La régionalisation signifie que chaque région de notre pays est compétente pour la détermination de la base imposable (BI), des taux applicables ainsi que pour les éventuelles exemptions. Elles perçoivent également les recettes. Pour les Régions wallonne et Bruxelles-Capitale, l'Etat fédéral a conservé le service de l'impôt, gérant la collecte, déterminant la matière imposable, contrôlant les contribuables. La Région flamande, quant à elle, a repris le service de l'impôt.

¹ Art. 5 de la loi spéciale du 13 juillet 2001 – Loi spéciale portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions.

La formalité de l'enregistrement est reprise à l'article 1^{er} du Code des droits d'enregistrement. Cet impôt est perçu lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit dans un registre. Cela a pour objectif de par exemple attribuer une date certaine à un acte sous seing privé.

L'enregistrement permet également d'assurer une communication entre différents services tels que l'administration du cadastre et l'administration des contributions directes.

Dans cette section, nous abordons également la possibilité de restitution d'une partie des droits d'enregistrement payés lors de l'acquisition d'un bien.

1.1.1. Acquisition

Le montant des droits d'enregistrement varie donc en fonction de la localisation de l'immeuble. Ainsi, chaque région applique une pression fiscale qui lui est propre. Pour la Région wallonne et de Bruxelles-Capitale, le taux de droits d'enregistrement s'élève à 12,5 %². Pour la Région flamande, le taux applicable est passé à 12 % depuis le 1^{er} janvier 2022³. Les droits sont calculés sur la base de la valeur conventionnelle du bâtiment sauf si celle-ci est inférieure à sa valeur vénale (sa valeur sur le marché immobilier). Il y a lieu de comparer ses deux valeurs et de se baser sur la plus élevée afin de déterminer le montant des droits d'enregistrement dû.

Le code des droits d'enregistrement stipule, dans son article 19, 2^o que sont obligatoirement enregistrables « *Les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique ;* ». L'enregistrement doit se faire dans les quatre mois⁴ qui suivent l'acquisition. Tout acte translatif de propriété d'un immeuble doit avoir lieu par acte notarié afin que l'opération soit opposable à tous. Ce dernier aura une valeur juridique semblable à celle d'un jugement.

1.1.2. Restitution

En Wallonie, il est possible de récupérer⁵ une partie des droits d'enregistrement payés lors de l'acquisition du bien en cas de revente, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ✓ Droits d'enregistrement au taux plein : le vendeur doit être le même que l'acheteur sur l'acte initial. Le premier acte de vente ne doit pas avoir bénéficié du taux réduit. Cependant, la revente peut bénéficier du taux réduit.

² Art. 44 Code enreg.

³ Art. 2.9.4.1.1 VCF.

⁴ Art. 32, 4^o Code enreg.

⁵ Art. 212 Code enreg.

- ✓ Délai de deux ans : la revente doit avoir lieu endéans les deux ans. Ce délai commence à partir de la date de l'acte d'achat authentique et se termine la date de revente authentique.

Si ces conditions sont respectées, le contribuable peut prétendre à un remboursement de 60 % des droits d'enregistrement payés.

Pour obtenir ce remboursement, l'acquéreur initial se doit d'introduire une requête auprès de l'administration fiscale, la procédure n'est pas automatique. Il est prévu par la loi fiscale un délai de prescription de deux ans afin de demander la restitution des droits d'enregistrement. Dans la pratique, le contribuable consulte souvent un notaire pour réaliser les démarches.

1.2. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional dû annuellement par le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier⁶ d'un immeuble situé en Belgique. Cette taxe est calculée sur la base du revenu cadastral (RC) déterminé par l'administration du cadastre en 1975. L'administration fiscale définit le RC comme suit : « *Le revenu cadastral (RC) est le revenu net normal moyen que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence. Jusqu'à aujourd'hui ce moment de référence est le 1er janvier 1975. La valeur locative brute est diminuée des charges fixées forfaitairement à 40 % pour un immeuble bâti et à 10 % pour un immeuble non bâti.* ».⁷

Selon la loi, l'administration devrait procéder à une péréquation générale de la valeur des revenus cadastraux tous les dix ans. Cependant, depuis 1975, cela n'a jamais eu lieu. A la place, les revenus cadastraux sont indexés annuellement suivant l'indice des prix à la consommation. Pour 2024, le coefficient d'indexation augmentera de 4,1 % par rapport à 2023, s'élevant à 2,1763.⁸

Le PRI est calculé en multipliant le RC indexé par un taux global, composé de :

- ✓ Taux régional : 1,25 %⁹ en Région wallonne et Bruxelles-Capitale ; 3,97 % en Région flamande

⁶ Art. 251 CIR 92.

⁷ Site SPF Finances : https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_relover/revenu_cadastral

⁸ Avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus – Exercice d'imposition 2025 – Point H

⁹ Art. 255 CIR 92.

- ✓ Taux provincial : en Wallonie les taux varient entre 14,35 % et 24,75 %
- ✓ Taux communal : varie selon la commune

Afin d'illustrer ce propos, nous allons déterminer le PRI pour l'année 2024. Pour ce faire, nous prenons l'exemple d'un contribuable possédant un bâtiment situé à Mons avec un RC non indexé de 1.200,00 €.

Tableau 1 : Détermination du précompte immobilier

RC	:	1.200,00 €
Coefficient d'indexation	:	2,1763
RC indexé	:	2.611,56 €
Taux régional	:	1,25 %
Taux provincial	:	23,68 %
Taux communal	:	37,38 %
Taux global	:	62,31 %
PRI dû	:	1.627,26 €

Dans cet exemple, le contribuable est donc redevable de 1.627.26 € pour la détention de son bien immobilier situé à Mons.

En Région wallonne, il est possible de demander une remise ou une modération de PRI dans certain cas, sous le respect de conditions strictes prévues à l'article 257, 4° du CIR 92. L'administration pourrait accorder cette réduction proportionnellement à la durée d'inoccupation, d'improductivité ou de destruction d'un bien immobilier qui n'a produit aucun revenu durant l'exercice d'imposition indépendamment de la volonté du contribuable.

Pour bénéficier d'une remise, le contribuable doit en faire expressément la demande auprès de l'administration. Aucune réduction n'est appliquée automatiquement. Après réception de l'avertissement-extrait de rôle (AER) demandant le paiement du PRI, le contribuable doit introduire une réclamation administrative dans les six mois à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'AER. Lors de sa demande, il doit démontrer le caractère involontaire de l'improductivité de l'immeuble pendant au moins cent quatre-vingts jours pendant l'année en cours.

Prenons, en guise d'exemple, les inondations qui ont eu lieu à Liège en juillet 2021. Les propriétaires de biens immobiliers bâtis détruits lors de cette catastrophe naturelle respectaient les conditions de réduction de PRI reprises au sein de l'article 257, 4° du CIR 92.

1.3. Impôt des Personnes Physiques

La fiscalité applicable aux revenus immobiliers imposables à l'Impôt des personnes physiques varie en fonction de la situation du bien, de sa mise en location, de son affectation ou de sa nature. Les revenus des biens immobiliers sont soumis aux articles 7 à 16 du Code des Impôts sur les Revenus (CIR 92). Ces articles permettent de déterminer la BI nette applicable à cette catégorie de revenus. A la fin de ce chapitre (voir point 1.4.), un tableau illustrera la détermination de la BI des revenus immobiliers.

Depuis l'exercice d'imposition 2022, l'administration fiscale ne fait plus de distinction entre les immeubles situées en Belgique et ceux à l'étranger quant à la taxation appliquée¹⁰. Ce point sera également développé dans la section ci-dessous.

1.3.1. Revenus imposables

Cette section illustre les différentes méthodes prévues par le CIR 92 afin de déterminer la BI des revenus immobiliers. La BI varie en fonction de la nature du bien, de sa mise en location, et de l'affectation donnée par le locataire.

a) Revenu cadastral indexé

Selon cette méthode, la BI est déterminée à partir du RC indexé selon l'indice des prix à la consommation¹¹. Pour 2024, le coefficient s'élève à 2,1763¹². Le montant obtenu est ajouté à l'ensemble des autres revenus du contribuable et soumis aux tranches d'imposition de l'IPP, appliquant le taux d'imposition le plus élevé.

Cette méthode s'applique aux catégories de biens suivants :

- ✓ Les immeubles non bâtis ou les immeubles par nature ou par destination non donnés en location¹³ ;
- ✓ Les immeubles non bâtis, par nature ou par destination donnés en location à une personne physique qui l'affecte uniquement à des fins privées¹⁴ ;
- ✓ Les biens donnés en location suivant un bail à ferme qui sont affectés à des fins agricoles ou horticoles¹⁵.

¹⁰ Circulaire 2021/C/21.

¹¹ Art. 518 CIR 92.

¹² Avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus – Exercice d'imposition 2025 – Point H.

¹³ Art. 7 §1^{er}, 1^o CIR 92.

¹⁴ Art. 7, §1^{er}, 2^o, a CIR 92.

¹⁵ Art. 7, §1^{er}, 2^o, b CIR 92.

Cette méthode de taxation donne la BI la plus faible pour cette catégorie de revenus.

b) Revenu cadastral majoré

Pour cette seconde méthode de détermination de la BI, nous partons également du RC indexé, auquel s'ajoute une majoration de 40 %.

Cette méthode vise les catégories de biens suivants :

- ✓ Les immeubles bâtis non donnés en location¹⁶
- ✓ Les immeubles bâtis donnés en location à une personne physique qui l'affecte uniquement à des fins privées¹⁷

Dans la pratique, cette approche permet de bénéficier d'une fiscalité intéressante lorsqu'on compare la BI avec les revenus locatifs réels d'un bien immobilier loué.

c) Loyers et avantages locatifs

Un bien immobilier, bâti ou non, mis en location à une personne physique ou à une personne morale de droit public ou privé, belge ou étranger ou à une société, association ou groupement dépourvu de personnalité juridique qui l'affecte totalement ou partiellement à des fins professionnelles se verra appliquer une fiscalité moins attractive. Le propriétaire sera imposé sur le montant net du loyer et des avantages locatifs¹⁸ perçus au cours de l'année. Selon l'arrêt de la Cour d'appel de Gand (2004), seuls les loyers effectivement perçus pendant l'année sont imposables, indépendamment du fait que le locataire ait déjà déduit ou non le loyer à titre de frais professionnel¹⁹. Pour les immeubles bâtis, la BI nette ne peut jamais être inférieure au RC indexé majoré de 40 %. Pour les biens immobiliers non bâtis ou les immeubles par nature ou par destination, la BI ne peut jamais être inférieure au RC indexé²⁰.

L'article 13 du CIR 92 permet la déduction d'un forfait de charge pour les frais d'entretien et de réparation, s'élevant à 40 % du loyer perçu pour les immeubles bâtis, pour le matériel et outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination. Cette déduction ne peut excéder deux tiers du RC revalorisé d'un coefficient déterminé par l'avis d'indexation

¹⁶ Art. 7, §1^{er}, 1^o CIR 92.

¹⁷ Art. 7, §1^{er}, 2^o, b CIR 92.

¹⁸ Art. 7, §1^{er}, 2^o, c CIR 92.

¹⁹ Cour d'appel de Gand – Arrêt du 21 décembre 2004.

²⁰ Art. 7, §1^{er}, 2^o, c CIR 92.

automatique publié annuellement au Moniteur Belge. Pour les revenus 2024, ce coefficient s'élève à 5,46²¹. Pour les immeubles non bâtis, le forfait est de 10 % du loyer perçu.

L'article 8 du CIR 92 prévoit une dérogation pour les bâtiments mis en location avec un usage partiellement professionnel. Si le bail distingue précisément le loyer de la partie affectée à un usage privé de celui de la partie professionnelle, l'administration prendra en compte cette distinction lors de l'enrôlement. Afin d'en bénéficier, le bail doit être enregistré. La partie utilisée à des fins d'habitation est taxée sur la base du RC indexé majoré de 40 %, tandis que la partie à usage professionnel est taxée sur la base des loyers et avantages locatifs réellement perçus. Si le bail ne prévoit rien ou n'est pas enregistré, aucune distinction n'est faite. Le propriétaire est taxé sur la base des loyers et avantages locatifs perçus au cours de l'année.

Au sein de l'article 32, 3° du CIR 92, il existe une limite pour les dirigeants d'entreprise mettant en location un immeuble bâti à leur propre société. Cet article requalifie la partie du loyer excédant les 5/3 du RC revalorisé en revenu professionnel. Cette limite vise à empêcher qu'un dirigeant ne s'octroie un loyer déraisonnable afin de bénéficier d'un coût fiscal plus avantageux que celui de la rémunération d'un dirigeant d'entreprise.

d) Bien meublé

Certains immeubles peuvent être loués meublés. Dans ce cas, l'administration considère que le contribuable perçoit tant un revenu mobilier pour la location des meubles qu'un revenu immobilier pour la location du bâtiment.

Il est préférable de prévoir dans le bail une distinction entre le loyer pour les biens meubles du loyer de l'immeuble, car la pression fiscale applicable à ces revenus diffère. La quote-part relative aux meubles est taxée à titre de revenus mobiliers au taux distinct de 30 %²² augmenté d'un taux variable en fonction de la commune de résidence du contribuable. Ce pourcentage est appelé « centimes additionnels communaux ».

Selon l'article 4 de l'AR/CIR 92, une déduction forfaitaire de 50 % s'applique sur la quote-part du loyer afférente aux biens meubles. Il précise également que si un loyer global est prévu, 2/5 du loyer représente la partie mobilière²³.

²¹ Avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus – Exercice d'imposition 2025 – Point J.

²² Art. 171, 3° CIR 92.

²³ Art. 4, 2°, b AR/CIR 92.

1.3.2. Bien immobilier situé à l'étranger

Depuis l'exercice d'imposition 2022 (revenus perçus en 2021)²⁴, le régime fiscal applicable aux biens immobiliers situés à l'étranger a été modifié. La modification fait suite à une condamnation de l'Etat belge par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE)²⁵ qui reprochait une différence de traitement fiscale entre les immeubles situés en Belgique et ceux situés à l'étranger. En effet, la fiscalité précédente défavorisait les contribuables possédant un bien à l'étranger. La Cour de justice de l'Union européenne a reproché à la Belgique de porter atteinte à la libre circulation des capitaux²⁶, une des quatre libertés fondamentales du marché unique de l'Union européenne.

Afin d'assurer une égalité en termes de détermination de la BI, la Belgique a réformé sa législation pour que les biens immobiliers situés à l'étranger soient soumis à une méthode identique à celle des immeubles situés en Belgique. De ce fait, pour établir la BI, il est indispensable de définir le RC de la même manière que pour les biens situés sur le territoire belge. Pour rappel, le RC est « *la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence*²⁷ ». La date de référence est le 1^{er} janvier 1975²⁸. Afin d'obtenir le RC, nous avons besoin de la valeur vénale au 1^{er} janvier 1975 multipliée par 5,3 %²⁹ (rendement annuel forfaitaire).

Dans la plupart des situations, il est très difficile de connaître la valeur vénale au 1^{er} janvier 1975 d'un bien situé à l'étranger. Pour pallier ce problème, l'administration a prévu un facteur de correction fixé annuellement par la loi, applicable sur la valeur vénale actuelle. Ce facteur de correction est publié chaque année par le SPF Finances au Moniteur Belge. Pour l'année 2024, ce facteur de correction s'élève à 15,726³⁰.

Afin d'illustrer la détermination du RC d'un bien immobilier bâti situé à l'étranger, prenons l'exemple d'un bâtiment acquis au 1^{er} janvier 2024 dont la valeur vénale s'élève à 500.000 €. La formule pour déterminer le RC est la suivante : (Valeur vénale actuelle / facteur de correction) x 5,3 %.

Dans notre exemple, cela nous donne : $(500.000 \text{ €} / 15,726) \times 5,3 \% = 1.685,11 \text{ €}$ de RC.

²⁴ Circulaire 2021/C/21.

²⁵ CJUE 12.04.2018, affaire C-110/17, Commission européenne contre Royaume de Belgique.

²⁶ Art. 63 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

²⁷ Site SPF Finances : https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/revenu_cadastral.

²⁸ Art. 486 CIR 92.

²⁹ Art. 478 CIR 92.

³⁰ Art. 478 CIR 92.

Maintenant que nous savons déterminer la BI d'un immeuble situé à l'étranger, il nous semble légitime de se demander : qu'en est-il de l'imposition ?

Afin d'éviter qu'un même revenu soit taxé deux fois pour un même contribuable, bon nombre d'Etats ont convenu des accords bilatéraux répartissant le pouvoir d'imposition de chacun. Ces accords entre Etats sont des conventions préventives de double imposition (CPDI).

Pour les revenus immobiliers, les CPDI attribuent généralement le pouvoir d'imposition au pays où se situe l'immeuble. Si un contribuable belge possède un bien immobilier en France, il sera imposé en France³¹. La Belgique doit donc exonérer le contribuable des revenus générés par ce bien. Cependant, elle peut les prendre en compte afin de déterminer le taux global d'imposition pour l'ensemble des revenus perçus par celui-ci. Les revenus seront donc exonérés d'impôt belge, mais ils seront pris en compte pour déterminer le taux d'imposition applicable sur l'ensemble des autres revenus. Cela aura des conséquences car plus les revenus du contribuable sont élevés, plus son taux d'imposition est élevé.

1.3.3. Location via une plateforme de mise en location

La mise en location de biens via des plateformes comme Airbnb et Booking est en plein essor. Cela soulève donc des questions en termes de fiscalité applicable. Pour ce type de location, il existe trois régimes fiscaux différents :

a) Location de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble

Si le bâtiment est donné en location à des fins privées, la taxation s'effectue sur la base du RC indexé majoré de 40 %³². Cela suit le principe développé au point 1.3.1. b.

Dans le cas où un propriétaire occupe une partie de l'habitation et loue l'autre partie, un prorata doit être appliqué sur le RC afin de déterminer la BI.

b) Location meublée

La plupart du temps, les locations via ce type de plateforme se font meublées. La taxation est identique à celle développée au point 1.3.1. d. Un taux de 30 % est appliqué aux revenus mobiliers³³. Il est également préférable de prévoir une répartition dans un contrat. Si aucune

³¹ Art. 3 de la convention préventive de double imposition entre la Belgique et la France.

³² Art. 7, § 1^{er}, 2^o. CIR 92.

³³ Art. 171, 3^o CIR 92.

répartition n'est prévue, il faut appliquer une répartition de 2/5³⁴ pour la partie mobilière et 3/5 pour la partie immobilière.

c) Services proposés avec la location

Si des services sont offerts avec la location, ceux-ci sont taxés à titre de revenus divers³⁵ au taux distinct de 33 %³⁶. Ce taux est appliqué sur le revenu net. Pour déterminer le revenu net, le contribuable peut déduire l'ensemble des frais engagés dans le but de conserver le revenu³⁷. L'administration considère que les services représentent 20 % du loyer perçu.

1.3.4. Déduction liée aux emprunts hypothécaires

Dans le cas où le contribuable contracte un emprunt bancaire afin de financer l'acquisition de son investissement immobilier, il peut bénéficier d'avantages fiscaux fédéraux. Il en existe deux : la déduction des intérêts liés à l'emprunt hypothécaire et le régime de l'épargne long terme. Dans cette section, nous détaillons les nouveautés applicables à partir du 1^{er} janvier 2024 concernant l'épargne long terme.

a) La déduction des intérêts

Le gouvernement fédéral permet aux investisseurs ayant conclu un emprunt hypothécaire, en vue de l'acquisition ou de la rénovation du bien, de déduire la charge d'intérêt supportée des revenus immobiliers imposables³⁸.

L'ensemble des revenus immobiliers, perçu réellement ou non, est globalisé et constitue la BI globale. Les intérêts liés aux crédits hypothécaires sont déduits de ce montant afin de déterminer la BI nette. Celle-ci sera ensuite ajoutée à l'ensemble des revenus perçus par le contribuable et soumis au taux progressif de l'IPP. Notons qu'aucun plafond de déduction n'est prévu pour cet avantage fiscal et qu'il peut donc réduire significativement la BI des revenus immobiliers du contribuable.

b) L'épargne long terme

L'épargne long terme, également appelée bonus logement fédéral, permet au contribuable d'alimenter son panier fiscal, qui est déduit de l'ensemble de ses revenus imposables. Ce panier regroupe plusieurs dépenses offrant un avantage fiscal, telles que les primes d'assurance vie

³⁴ Art. 4, 2^o, b AR/CIR 92.

³⁵ Art. 90, al 1^{er} CIR 92.

³⁶ Art. 171, 1, a CIR 92.

³⁷ Art. 97, 1§ CIR 92.

³⁸ Art. 14, 1^o CIR 92.

individuelle, le chèque habitat (en Région wallonne), les primes de l'assurance solde restant dû ou encore l'épargne long terme. Le panier fiscal est plafonné à 2.450 € pour l'année 2024. Cette limite donne droit à un avantage fiscal de 30 %, rapidement atteinte au vu de l'ensemble des déductions qu'elle regroupe.

L'épargne long terme est le montant des amortissements en capital et de la prime d'assurance solde restant dû lié à un crédit hypothécaire contracté en vue d'acquérir ou de rénover une résidence secondaire. Le capital remboursé au cours de l'année peut donc procurer un avantage fiscal maximal de 735 € pour 2024.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le gouvernement fédéral a décidé de supprimer l'avantage fiscal procuré par le bonus logement pour les nouveaux crédits contractés à partir de cette date³⁹. Les crédits signés avant cette date continuent de bénéficier de l'avantage fiscal fédéral. Cette mesure a été supprimée afin de permettre au gouvernement d'économiser environ six millions d'euros par an. Aucune nouvelle mesure n'a été décidée quant à la déduction fiscale des intérêts, qui constituent toujours un avantage fiscal en Wallonie.

1.3.5. Gestion normale d'un patrimoine privé

Au sein de l'article 90, 1^o du CIR 92, il est prévu une taxation à titre de revenus divers pour *« Les bénéfices ou profits, quelle que soit leur qualification, qui résultent, même occasionnellement ou fortuitement, de prestations, opérations ou spéculations quelconques ou de services rendus à des tiers, en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle, à l'exclusion des opérations de gestion normale d'un patrimoine privé consistant en biens immobiliers, valeurs de portefeuille et objets mobiliers; »*

Cet article soulève des questions sur la notion de « gestion d'un patrimoine privé ». L'administration fiscale évalue ce concept en fonction de la situation de chaque contribuable. Les revenus locatifs perçus dans le cadre de cette limite sont déclarés et soumis à la taxation des revenus immobiliers. Dans certains cas, il est possible que l'administration fiscale souhaite requalifier les revenus déclarés en tant que revenus immobiliers en revenus professionnels. La charge de la preuve repose alors sur l'administration. Elle doit démontrer que le contribuable exerce un ensemble d'activités qui, regroupées, peuvent avoir un caractère professionnel et que la gestion de son patrimoine n'est pas exercée en bon père de famille. Selon le jugement du

³⁹ Circulaire 2023/c/89.

Tribunal de première instance de Liège du 17 juin 2010 (Rôle n° 06/1286/A_06/5008/A), l'administration a invoquée les éléments de faits suivants pour requalifier les revenus :

- ✓ Le nombre d'immeubles
- ✓ La répétition et la fréquence d'opérations liées entre elles réalisées par le contribuable
- ✓ La profession du contribuable
- ✓ Le rythme auquel sont acquis les immeubles
- ✓ La proximité de la localisation des immeubles
- ✓ Le temps consacré à la gestion du patrimoine

Cette liste n'est pas exhaustive et chaque situation est examinée individuellement.

En cas de requalification, les enjeux fiscaux peuvent devenir très lourds pour le contribuable. Les revenus perçus seront considérés comme des bénéfices et profits. Ils seront taxés selon le barème progressif de l'IPP. Le contribuable pourra alors déduire les frais relatifs à son activité qualifiée de professionnelle.

1.3.6. Tableau de synthèse de la détermination de la base imposable

Ce dernier point a pour objectif de synthétiser la détermination de la BI brute d'une seconde résidence pour l'année 2024 à l'IPP. Pour illustrer ces concepts, nous posons l'hypothèse suivante :

- ✓ Bien immobilier situé à Mons avec un RC non indexé de 1.200 €
- ✓ Coefficient d'indexation de référence pour 2024 de 2,1763
- ✓ Loyers et avantages locatifs de 1.500 € par mois

Afin d'appuyer ce tableau, nous vous invitons à consulter l'annexe n°1, reprenant un arbre décisionnel qui permet d'obtenir la BI applicable à chaque situation.

Tableau 2 : Comparaison des différentes base imposable à l'IPP

	Revenu cadastral indexé	Revenu cadastral majoré	Loyers + avantages locatifs pour les immeubles bâtis (forfait de frais de 40 %)	Loyers + avantages locatifs pour les immeubles non bâtis (forfait de frais de 10 %)	Loyers + avantages locatifs pour les immeubles par nature ou destination (forfait de frais de 40 %)
Revenu cadastral non indexé	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
Revenu cadastral indexé (RC*2,1763)	2.611,56 €	2.611,56 €	2.611,56 €	2.611,56 €	2.611,56 €
Revenu cadastral majoré (RC*2,1763*1,4)	NA	3.656,18 €	3.656,18 €	3.656,18 €	3.656,18 €
Loyers perçus + avantages locatifs	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Forfait de frais	NA	NA	7.200,00 €	1.800,00 €	7.200,00 €
Limite du forfait de frais (RC*5,46*2/3)	NA	NA	4.368,00 €	Pas de limite	4.368,00 €
Limite de revenu cadastral	NA	NA	3.656,18 €	2.611,56 €	2.611,56 €
Base imposable	2.611,56 €	3.656,18 €	13.632,00 €	16.200,00 €	13.632,00 €
Revenus perçus non soumis à l'IPP	15.388,44 €	14.343,82 €	4.368,00 €	1.800,00 €	4.368,00 €

A l'aide de ce tableau, nous pouvons conclure que l'affectation donnée au bien immobilier exerce une influence notable sur la fiscalité qui lui est applicable. Dans la pratique, nous observons que les loyers professionnels sont généralement plus élevés. Nous n'en avons pas tenu compte dans cet exemple afin d'illustrer au mieux la différence sur une même base.

La fiscalité immobilière belge pour les immeubles détenus en personne physique est attrayante lorsque les biens sont mis en location à des fins d'habitation. Dès qu'une affectation professionnelle leur est donnée, nous constatons une réelle augmentation de la taxation.

1.4. Annexe à la déclaration fiscale

A partir de l'exercice d'imposition 2024 (revenus 2023), une nouvelle annexe (annexe n°270 MLH) doit être jointe pour certains contribuables⁴⁰. Ce formulaire concerne les locataires de biens immobiliers qui déduisent, totalement ou partiellement, leurs loyers à titre de frais professionnels de leurs revenus professionnels. Si le contribuable déduit plusieurs loyers de sa BI, il doit remplir une annexe pour chaque bien immobilier. L'administration a publié le 14 mars 2024 le modèle de cette nouvelle annexe reprise à l'annexe n°2 de ce travail.

Comme expliqué dans ce mémoire, la taxation est significativement différente pour le bailleur en fonction de l'affectation donnée au bien immobilier. Ce document permet au fisc de contrôler les propriétaires grâce à une dénonciation indirecte des locataires. En effet, elle doit être remplie par le contribuable, personne physique ou morale, qui loue un bien immobilier ou qui est titulaire d'un droit réel d'usage (usufruit, superficie, emphytéose, etc.) et qui déduit ce loyer à titre de frais professionnels. Si le locataire ne joint pas l'annexe à sa déclaration fiscale, il se verra refuser la déduction du loyer de ses revenus professionnels.

Si le contrat de bail a été enregistré gratuitement, cela signifie qu'aucune activité professionnelle n'est exercée dans le bien immobilier. L'enregistrement du bail permet au propriétaire de se protéger dans le cas où le locataire exercerait une activité professionnelle sans en informer le bailleur. Dans ce cas, l'administration ne pourra pas modifier la taxation du bailleur et refusera la déduction du loyer pour le locataire.

⁴⁰ Loi du 28 décembre 2023 – Loi portant des dispositions fiscales diverses.

1.5. Plus-values immobilières

Pour les immeubles bâtis, les plus-values sont imposables au taux distinct de 16,5 %⁴¹ si l'aliénation a lieu dans les cinq années qui suivent leur acquisition⁴². Le délai de cinq ans se calcule sur la base des dates des actes notariés. Passé ce délai, les plus-values immobilières sont exonérées d'impôt.

Selon l'article 101, §2, la plus-value est la différence entre la somme payée lors de l'acquisition et le prix de vente :

- ✓ Le prix d'acquisition comprend le prix réellement payé majoré des frais d'acquisition (droits d'enregistrement, par exemple). Ce montant peut être calculé forfaitairement à hauteur de 25 % du prix d'achat. Si les frais d'acquisition ou de mutation réellement payés sont supérieurs à 25 % du prix d'achat, il est préférable de prendre en compte les frais réels. Le prix d'acquisition majoré est également augmenté de 5 % pour chaque année écoulée entre la date d'achat et la date de l'aliénation du bien. Si des travaux ont été réalisés par des entrepreneurs agréés, le coût supporté peut également être ajouté au prix d'acquisition.
- ✓ Le prix de cession est le prix obtenu lors de l'aliénation, diminué des frais engagés pour mettre l'immeuble en vente (frais d'agence, de publicité, etc.)

Dans la pratique, la plus-value imposable est relativement faible, voire inexistante.

Pour un immeuble non bâti⁴³, il existe des différences concernant l'exonération de la plus-value. Si le bien est vendu dans les cinq ans, la plus-value est imposable au taux de 33 %⁴⁴. Si la vente a lieu entre la cinquième et la huitième année, la plus-value est imposée au taux de 16,5 %⁴⁵.

1.6. Droits de donation

Le contribuable peut également décider de garder le bien pour que ses héritiers puissent en jouir. Dans ce cas, il a la possibilité de planifier sa succession en réalisant une donation immobilière. Etant donné que la donation porte sur un transfert de titre de propriété d'un immeuble situé en Belgique, cet acte doit obligatoirement être enregistré⁴⁶. Cette opération donne lieu au paiement de droits de donation.

⁴¹ Art. 171, 4°, e CIR 92.

⁴² Art. 90, al 1, 10° CIR 92.

⁴³ Art. 90, al 1, 8° CIR 92.

⁴⁴ Art. 171, 1° CIR 92.

⁴⁵ Art. 171, 4°, d CIR 92.

⁴⁶ Art. 19, 2° code enreg.

Les donations immobilières se calculent par donataire (personne qui reçoit le bien) sur la base du barème progressif des droits d'enregistrement, fixé au sein de l'article 131 du Code des droits d'enregistrement. Le taux applicable varie par rapport au lien de parenté entre le donateur et le donataire au moment de la donation. Les taux de donations sont identiques dans les trois Régions du pays. Ci-dessous, vous trouverez le tableau des barèmes repris dans le Code des droits de donation.

Tableau 2 : Tarif applicable à une donation immobilière en Belgique.

Tranche		Ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux		Entre tout autres personnes	
de	à				
0,01 €	150.000,00 €	3%	- €	10%	- €
150.000,01 €	250.000,00 €	9%	4.500,00 €	20%	15.000,00 €
250.000,01 €	450.000,00 €	18%	13.500,00 €	30%	35.000,00 €
450.000,01 €		27%	49.500,00 €	40%	95.000,00 €

Si plusieurs donations sont réalisées entre les mêmes personnes dans un délai de trois ans, les bases imposables sont additionnées pour déterminer le taux applicable à la nouvelle donation⁴⁷. Une fois ce délai de trois ans écoulé, la BI de la donation ne sera plus influencée par les donations précédentes. Ce mécanisme est appelé la réserve de progressivité.

En effectuant une donation, l'immeuble sort du patrimoine du donateur lors de sa succession, étant donné qu'il ne possèdera plus aucun titre de propriété sur ce dernier. Cependant, en Région wallonne, si la succession a lieu dans les trois ans⁴⁸ qui suivent l'acte de donation, la valeur du bien sera ajoutée à la BI pour déterminer le montant des droits de succession. Sa valeur interviendra donc pour déterminer la tranche d'imposition.

1.7. Droits de succession

En cas de décès d'un résident belge⁴⁹, l'ensemble de son patrimoine mondial est soumis aux droits de succession. Cette matière est également régionalisée. Pour déterminer la région compétente, on prend en compte celle où le défunt a résidé le plus longtemps au cours des cinq années précédant son décès⁵⁰.

En Région wallonne, ces droits se calculent par tranche de part nette pour chaque héritier en fonction du lien de parenté existant avec le défunt. Plus le lien est éloigné et plus le patrimoine

⁴⁷ Art. 137 code enreg.

⁴⁸ Art. 48bis code succ.

⁴⁹ Art. 1^{er} code succ.

⁵⁰ Art. 38 code succ.

est important, plus les droits de succession sont élevés, atteignant jusqu'à 80 % sur la dernière tranche⁵¹. Ci-dessous, vous trouverez le tableau des barèmes repris dans le Code des droits de successions⁵².

Tableau 3 : Tarif applicable à une succession en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux.

Tranche de à		Ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux	
0,01 €	12.500,00 €	3%	- €
12.500,01 €	25.000,00 €	4%	375,00 €
25.000,01 €	50.000,00 €	5%	875,00 €
50.000,01 €	100.000,00 €	7%	2.125,00 €
100.000,01 €	150.000,00 €	10%	5.625,00 €
150.000,01 €	200.000,00 €	14%	10.625,00 €
200.000,01 €	250.000,00 €	18%	17.625,00 €
250.000,01 €	500.000,00 €	24%	26.625,00 €
500.000,01 €		30%	86.625,00 €

Tableau 4 : Tarif applicable à une succession entre frères et sœurs, entre oncles ou tantes, entre neveux ou nièces et entre toutes autres personnes en Région wallonne

Tranche de à		Entre frères et sœurs		Entre oncles ou tantes et neveux ou nièces		Entre toutes autres personnes	
0,01 €	12.500,00 €	20%	- €	25%	- €	30%	- €
12.500,01 €	25.000,00 €	25%	2.500,00 €	30%	3.125,00 €	35%	3.750,00 €
25.000,01 €	75.000,00 €	35%	5.625,00 €	40%	6.875,00 €	60%	8.125,00 €
75.000,01 €	175.000,00 €	50%	23.125,00 €	55%	26.875,00 €	80%	38.125,00 €
175.000,01 €		65%	73.125,00 €	70%	81.875,00 €	80%	118.125,00 €

Nous constatons que les droits de succession peuvent rapidement devenir très lourds pour les héritiers. Comparé aux droits de donation, il est préférable pour le contribuable de planifier sa succession de son vivant. Cela dépend cependant de la situation personnelle et des volontés de chacun.

⁵¹ Arrêt n°107/2005 du 22 juin 2005 de la Cour d'arbitrage.

⁵² Art. 48 code succ.

2. Investissement en société

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, l'investisseur a la possibilité d'effectuer l'opération par l'intermédiaire d'une société. Dans ce chapitre, nous allons analyser l'impact fiscal liée à la gestion d'un patrimoine immobilier par le biais d'une société.

2.1. Société immobilière

La société immobilière n'est pas une forme de société en tant que telle. Elle est créée de la même manière qu'une société commerciale, avec comme particularité son objet social (activité exercée par la société) qui sera la gestion d'un patrimoine immobilier. Parmi les formes de sociétés prévues par le Code des Sociétés et des Associations (CSA), la société à responsabilité limitée (SRL) et la société anonyme (SA) sont particulièrement pertinentes pour les investissements immobiliers.

Lorsque la société est constituée, elle acquiert une personnalité juridique. Cette personnalité juridique est distincte de celle des fondateurs. Cela permet notamment à la société d'agir en son nom propre, de détenir un patrimoine, de contracter des crédits, etc. Cette distinction protège le patrimoine des fondateurs en le séparant de celui de la société.

2.1.1. Société à responsabilité limitée

La SRL est une structure relativement flexible. Elle peut être constituée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales. La responsabilité des actionnaires est limitée à concurrence du montant de leurs apports⁵³. Le CSA ne prévoit aucun apport minimum lors de la constitution d'une SRL mais il impose que l'apport soit suffisant par rapport à l'activité exercée⁵⁴. La société doit être constituée par acte authentique⁵⁵ (devant un notaire) avec l'obligation de rédiger un plan financier. Ce type de société est la plus répandue pour les petites et moyennes entreprises (PME) ainsi que pour les sociétés familiales.

2.1.2. Société anonyme

Comme la SRL, la SA doit être constituée par acte authentique⁵⁶, par une ou plusieurs personnes physiques ou morales. Pour cette forme de société, le CSA impose un capital minimum de 61.500 €⁵⁷. Il est également nécessaire d'établir un plan financier. La responsabilité des

⁵³ Art. 5:1 CSA.

⁵⁴ Art. 5:3 CSA.

⁵⁵ Art. 5:11 CSA.

⁵⁶ Art. 7:13 CSA.

⁵⁷ Art. 7:2 CSA.

fondateurs est également limitée au montant de leur apport en capital⁵⁸. Cette structure est plus adaptée aux patrimoines immobiliers importants.

Dans le cadre de ce travail, nous avons choisi de nous concentrer sur ces deux formes de société pour la création et la gestion de sociétés immobilières. La SRL se distingue par sa flexibilité et sa protection du patrimoine personnel, ce qui en fait un choix judicieux pour les PME. La SA, avec son capital de départ élevé, est mieux adaptée aux projets immobiliers de grande envergure. Ces deux formes de sociétés offrent des avantages distincts qui répondent aux différents besoins des investisseurs immobiliers, permettant ainsi de choisir la structure la plus appropriée selon l'envergure du projet. En conclusion, la SRL combine flexibilité, séparation du patrimoine, et adaptabilité, ce qui en fait la plus appropriée pour la création et la gestion d'une société immobilière.

2.2. Constitution de la société

En Belgique, la constitution d'une SRL nécessite plusieurs démarches qui engendrent certains coûts inévitables.

Tout d'abord, le CSA impose la rédaction d'un plan financier couvrant les deux premières années d'activité afin de créer une SRL⁵⁹. Les fondateurs ont la possibilité de le réaliser seul. Ils peuvent également se tourner vers un professionnel du chiffre afin de les accompagner dans cette démarche.

Ensuite, le passage devant un notaire est obligatoire pour réaliser l'acte de constitution, qui reprendra les statuts de la société. Ces statuts doivent inclure des informations telles que la dénomination, le siège social, l'objet social, l'apport et les règles de fonctionnement de la société.

Selon un article publié par Acerta⁶⁰, nous estimons le coût de création d'une SRL entre 2.200 € et 2.700 €. Toutes ces dépenses sont déductibles à titre de frais professionnels. Dans le point suivant, nous détaillerons l'imposition incombant aux sociétés.

⁵⁸ Art. 7:1 CSA.

⁵⁹ Art. 5:4 CSA.

⁶⁰ Acerta : <https://www.acerta.be/fr/starters/questions-starters/forme-d-entreprise/que-coute-la-constitution-dune-srl>

2.3. Droits d'enregistrement

Comme pour l'acquisition en personne physique l'achat d'un immeuble en société est soumis aux droits d'enregistrement. Les taux applicables sont identiques à ceux développés dans le chapitre précédent. La principale différence est que les droits d'enregistrement supportés lors de l'acquisition d'un immeuble sont déductibles de la BI à l'Impôt des sociétés. En Wallonie, la société est donc redevable des droits d'enregistrement à hauteur de 12,5 %⁶¹ du prix d'achat du bien immobilier. Si le prix de vente est jugé trop bas comparé à la valeur vénale du bâtiment⁶², l'administration fiscale peut procéder à un contrôle et modifier la BI.

Si la société acquiert un immeuble neuf avec TVA, la TVA payée constituera également une charge pour la société. En effet, la société immobilière n'est généralement pas assujettie à la TVA et ne peut donc pas la récupérer, mais peut la prendre en charge afin de diminuer sa BI à l'ISOC.

2.4. Précompte immobilier

A l'instar des personnes physiques, les sociétés sont également redevables du PRI. Le précompte est calculé de la même manière pour tous les propriétaires. Pour une société, le paiement de cet impôt constitue une dépense déductible de la BI.

2.5. Impôts des sociétés

Dans le cadre de ce mémoire, nous avons choisi de constituer une SRL dont l'objet social est la gestion d'un patrimoine immobilier. La société immobilière réalisera des activités à caractère lucratif, la rendant ainsi assujettie à l'impôt des sociétés (ISOC)⁶³.

L'ISOC ne distingue pas les types de revenus (mobilier, immobilier, divers, professionnel) contrairement à l'IPP. L'ensemble des revenus perçus par la société subira la même pression fiscale. Pour déterminer la BI, les frais professionnels supportés par la société sont déduits des revenus générés. Les frais comprennent notamment :

- ✓ Des frais d'acquisition : amortissement du bâtiment, intérêts sur l'emprunt, droits d'enregistrement, etc.
- ✓ Des frais de détention : précompte immobilier, taxes communales, assurances, entretiens du bâtiment, etc.

⁶¹ Art. 44 Code enreg.

⁶² Art. 46 Code enreg.

⁶³ Art. 179 CIR 92.

La BI ainsi déterminée est soumise au taux d'imposition de l'ISOC. Le taux applicable sur la BI s'élève à 25 %⁶⁴. Toutefois, sous le respect de certaines conditions, une société peut bénéficier d'un taux réduit de 20 % applicable sur les premiers 100.000 € de BI. Pour cela, la société doit être considérée comme une PME par le CSA⁶⁵. En outre, les PME doivent satisfaire à des conditions supplémentaires, telles que l'attribution d'une rémunération minimum à l'un des administrateurs. Dans le cadre de notre étude, nous considérons que la société n'attribue aucune rémunération à ses administrateurs. Par conséquent, elle ne pourra pas bénéficier du taux réduit et sera soumise au taux de 25 %.

2.5.1. Déduction pour investissement

Les sociétés considérées comme des PME au sens de l'article 1:24, §1-6 du CSA, peuvent bénéficier d'un avantage fiscal lors de l'acquisition d'un bien d'investissement sous le respect de certaines conditions. Ce chapitre vise à développer la déduction pour investissement (DPI) applicable dans le cas de l'acquisition d'un bâtiment par une PME.

Afin d'y être éligible, l'investissement doit respecter les conditions suivantes :

- ✓ Porter sur une nouvelle immobilisation corporelle ou incorporelle⁶⁶
- ✓ Être affecté en Belgique à l'activité économiques réalisée par la société⁶⁷
- ✓ Être amorti sur minimum trois exercices comptables⁶⁸

Si la PME satisfait à l'ensemble des conditions, elle peut bénéficier de la DPI. Cet avantage fiscal s'élève à 8 % du prix d'acquisition ou de revient de l'immobilisé⁶⁹. Ce montant est déduit de la BI de l'exercice au cours duquel l'investissement a eu lieu. Il peut être reporté sur les périodes imposables suivantes en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices sur l'année d'acquisition⁷⁰.

Cependant, notons que la DPI n'est pas applicable pour tous les investissements. En effet, l'article 75, 3° du CIR 92 cadre l'application de celle-ci lorsque le droit d'usage d'un bien immobilier est cédé à un tiers. Pour que le propriétaire puisse en bénéficier, il faut prendre en considération l'affectation donnée par le locataire. S'il respecte lui-même les conditions de la DPI, c'est-à-dire qu'il l'affecte à des fins professionnelles en Belgique et qu'il ne cède pas

⁶⁴ Art. 215 CIR 92.

⁶⁵ Art. 1 :24, §1 CSA.

⁶⁶ Art. 68 CIR 92.

⁶⁷ Art. 68 CIR 92.

⁶⁸ Art. 75, 4° CIR 92.

⁶⁹ Art. 201, §1^{er} CIR 92.

⁷⁰ Art. 72 CIR 92.

l'usage à une tierce personne, aussi bien totalement que partiellement, alors le propriétaire peut effectivement en bénéficier.

Toutefois, un arrêt de la Cour de cassation du 22 novembre 2001 a accordé l'application de la DPI à un contribuable qui a mis en location des tentes à des tiers qui ne les ont pas utilisées à des fins professionnelles, en invoquant que lors de l'entrée en vigueur des articles 42ter, §6, 2° et 4° du CIR 92 et 75, 2° et 3° du CIR 92, l'intention du législateur étaient d'éviter que deux contribuables bénéficient chacun de la DPI sur un seul et même bien⁷¹. Pour donner suite à cette décision, une question parlementaire a été posée au ministre des Finances en fonction, le 12/11/2004⁷². Dans sa réponse, le ministre contredit l'interprétation de la Cour de cassation par rapport à l'intention du législateur. Il précise que le but de ces articles du CIR 92 est d'éviter qu'un contribuable qui ne respecte pas les conditions de la DPI se substitue par un tiers qui, lui, peut en bénéficier pour ensuite lui mettre à disposition le bien. Les deux avis sont donc divergents et quelque peu contradictoires.

Nous pouvons néanmoins conclure qu'il est préférable pour une société immobilière de ne pas prétendre à la DPI si le bien est mis en location à des fins privées afin d'éviter un probable refus par l'administration fiscale.

2.5.2. Amortissement

L'achat d'un bien immobilier est considéré comme une immobilisation corporelle ayant une durée de vie limitée. Pour refléter cette dépréciation, les sociétés doivent procéder à des amortissements annuels. Ce mécanisme comptable permet de répartir le coût d'acquisition sur la durée de vie économique du bien, ce qui réduit le revenu imposable de la société de manière progressive et conforme à l'utilisation du bien.

L'amortissement permet de répartir la valeur d'un investissement sur sa durée de vie. Selon l'article 61 du CIR, « *Les amortissements sont considérés comme des frais professionnels dans la mesure où ils sont basés sur la valeur d'investissement ou de revient, où ils sont nécessaires et où ils correspondent à une dépréciation réellement survenue pendant la période imposable.* »

La loi n'impose aucune durée d'amortissement. Dans la pratique, il est communément admis d'utiliser une durée de 33 ans pour les immeubles commerciaux et d'habitation, correspondant à un taux de 3 %, et une durée de 20 ans pour les immeubles industriels, correspondant à un

⁷¹ Arrêt de la Cour de cassation dd. 22.11.2001.

⁷² Question n°535 de Mme Douifi dd. 12.11.2004.

taux de 5 %⁷³. Quant au terrain, ceux-ci ne doivent pas être amorti. Ces durées sont justifiées par la nature et l'usage des bâtiments, qui influencent leur dépréciation. La première année d'amortissement doit se faire au prorata temporis. Cela signifie que l'amortissement est limité au nombre de jours réels de détention de l'immeuble.

Afin d'illustrer à l'aide d'un exemple ce principe comptable, prenons un bâtiment acheté 300.000 € avec pour objectif de le mettre en location à un particulier. La société amortira le bien sur une durée 33 ans. Chaque année, elle prendra à titre de frais professionnel 3 % de la valeur d'acquisition du bâtiment, soit 9.000 €.

2.6. Cession de l'immeuble

En cas de cession de l'immeuble par la société, la plus-value qui est réalisée est soumise à l'ISOC⁷⁴. Le montant de la plus-value est la différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable du bâtiment au moment de la cession⁷⁵. La valeur nette comptable est équivalente à la valeur d'acquisition diminuée par les amortissements actés lors de chaque exercice. Prenons l'exemple d'un bâtiment d'habitation acquis en 2020 pour 300.000 € et vendu en 2025 pour 350.000 €. La société acte un amortissement annuel de 3 % sur la valeur d'acquisition du bien, soit 9.000 € par an. La valeur nette comptable de l'immeuble s'élève donc à 255.000 € (300.000 € - (9.000 * 5 ans)). La plus-value imposable est égale à 95.000 € (350.000 € - 255.000 €) qui se verra appliqué un taux d'impôt de 25 % soit 23.750 €. Contrairement à l'IPP, la charge fiscale sur les plus-values est relativement élevée pour une société. A ce stade, les administrateurs ne profitent pas du bénéfice réalisé à la suite de l'aliénation du bâtiment. Pour en récolter le fruit, ils peuvent par exemple distribuer le bénéfice sous la forme d'un dividende ce qui engendrera une imposition supplémentaire.

Afin de limiter l'impact sur la trésorerie, il existe la possibilité d'étaler la taxation de la plus-value à l'ISOC suivant l'article 47 du CIR 92. Certaines conditions sont toutefois à respecter pour bénéficier de ce régime :

- ✓ Le bien doit être présent dans le patrimoine de la société depuis au moins cinq ans
- ✓ La société réinvesti le montant total de la vente du bâtiment dans un nouveau bien d'investissement qu'elle utilisera à des fins professionnelles.

⁷³ Avis CNC 2010/15 – Méthodes d'amortissement

⁷⁴ Art. 24 CIR 92.

⁷⁵ Art. 43 CIR 92.

- ✓ Le remploi doit se faire dans un délai de trois ans à compter du premier jour de la période imposable au cours de laquelle l'alinéation a eu lieu. Ce délai passe à cinq ans si le montant est réinvesti dans un immeuble bâti.

Si la société respecte l'ensemble des conditions, la plus-value sera, le temps du réemploi, exonérée. Dès que le montant de la vente est réinvesti, la plus-value sera taxée au même rythme que l'amortissement du nouveau bien. Si le remploi n'a pas eu lieu dans le délai imposé, la plus-value sera considérée comme un bénéfice de la période imposable durant laquelle le délai a expiré.

Ce mécanisme fiscal est en aucun cas une obligation pour la société qui peut, en effet, décider de l'activer ou non. Il a pour principal avantage de lisser l'impact sur la trésorerie en étalant l'imposition sur plusieurs années.

Nous pouvons constater que la plus-value est un désavantage considérable par rapport à la détention d'un immeuble en personne physique.

2.7. Cession de la société

Afin d'éviter la pression fiscale importante de la plus-value générée par la vente de l'immeuble, les administrateurs d'une société immobilière ont la possibilité de vendre les parts qu'ils détiennent. Dans ce cas, la vente porte sur un bien mobilier (les parts de la société) et non sur un bien immobilier. Dans cette rubrique, nous analysons la fiscalité applicable à cette opération. Afin de délimiter le cadre de ce travail, nous visons ici les sociétés qui ont pour seul but la détention et la gestion d'un bien immobilier.

Dans cette hypothèse, la cession implique la transmission de l'ensemble du patrimoine de la société, comprenant tant l'immeuble que les potentielles dettes de la société. Il convient donc de procéder à une analyse approfondie de la situation des comptes. Dans la pratique, l'acheteur se tourne généralement vers un professionnel du chiffre afin de réaliser cette analyse.

Cette opération permet à l'acheteur d'éviter les droits d'enregistrement applicables lors de l'achat d'un bien immobilier, étant donné que le propriétaire de l'immeuble (la société) reste inchangé. La transaction porte alors seulement sur les parts de la société. Cette absence de taxation est à surveiller car l'administration fiscale pourrait procéder à une analyse approfondie de l'opération afin de s'assurer que la cession des parts n'a pas été réalisée dans le but d'éviter

le prélèvement des droits d'enregistrement⁷⁶. Elle va tenter de démontrer que la création de la société a été réalisé dans le seul but de céder les actions et de permettre à l'acquéreur de ne pas être redevable des droits d'enregistrement. Elle pourrait, par exemple, y parvenir si les parties avaient déjà convenus des termes de la vente avant même que la société soit propriétaire de l'immeuble. Si elle n'apporte pas de preuve que l'opération a eu lieu pour se placer hors champs d'application du CIR 92, elle ne pourra pas requalifier la vente d'action en vente d'immeuble et donc prouver qu'il y eu simulation de la part des contribuables⁷⁷.

Le vendeur va également trouver son intérêt lors de cette opération. La plus-value générée lors de la cession des parts de la société est exonérée de l'IPP, dans la mesure où la vente relève de la gestion normale du patrimoine privé⁷⁸.

Une étape prépondérante lors de la cession d'une société patrimoniale est la détermination du prix de cette dernière. Pour ce type d'activité, il y a lieu de réaliser une valorisation de la société à l'aide de la méthode de l'actif net corrigé. Cette méthode de valorisation a pour objectif d'évaluer la société de manière statique à un moment donné. Elle tient compte des actifs à leur valeur de marché diminués des dettes de la société. Pour entamer les discussions avec l'acheteur, il est primordial de tenir compte de la latence fiscale liée à la potentiel plus-value taxable à l'ISOC. Ce concept équivaut à l'impôt qui serait dû en cas de cession de l'immeuble par la société. Dans la pratique, la latence fiscale est prise en considération à hauteur de 50% afin de répartir la charge d'imposition équitablement entre les deux parties.

Afin d'illustrer ce point, voici un exemple posant les hypothèses suivantes :

- ✓ Les fonds propres : 100.000 €
- ✓ Les dettes : 25.000 €
- ✓ Valeur nette comptable de l'immeuble : 50.000 €
- ✓ Valeur de marché de l'immeuble : 300.000 €
- ✓ Taux de l'ISOC : 25 %
- ✓ Répartition de la latence fiscale : 50 %

⁷⁶ Art. 344, §1^{er} CIR 92.

⁷⁷ Jurisprudence : Cour de cassation – Arrêt du 22 mars 1990 – Rôle n°F997F.

⁷⁸ Art. 90, 1° CIR 92.

Tableau 5 : Exemple de valorisation d'une société patrimoniale

<u>Eléments</u>	<u>Montants</u>
Actif net	: 75.000,00 €
Fonds propres	: 100.000,00 €
Dettes (-)	: 25.000,00 €
Plus-value	: 250.000,00 €
Valeur de marché de l'immeuble	: 300.000,00 €
Valeur comptable de l'immeuble (-)	: 50.000,00 €
Latence fiscale (-)	: 31.250,00 €
<u>Actif net réévalué</u>	: <u>293.750,00 €</u>

Grâce à cet exemple, nous pouvons déterminer la valeur de l'entreprise à 293.750,00 €. Ce montant est le point de départ des négociations entre les parties afin de s'accorder sur le prix final de la transaction.

Cette méthode de valorisation permet notamment de prendre en considération l'inflation et l'amortissement des actifs de la société. Elle s'applique principalement dans le cas des sociétés de patrimoine car elle fait abstraction du potentiel de développement sur le marché d'une société.

2.8. Liquidation de la société

Dans le point ci-dessus (voir point 2.6.), nous avons évoqué le cas d'une société cédant son immeuble. Dans l'hypothèse de ce travail de recherche, cette opération a pour conséquence de laisser la société sans activité économique, étant donné que l'immeuble était le seul actif générant des revenus au sein de son patrimoine. Si les administrateurs n'ont pas la volonté d'investir dans un autre immeuble, ils peuvent liquider la société afin de se partager l'avoir social. Ils doivent pour ce faire manifester leur décision lors d'une assemblée générale. On parle alors de dissolution volontaire⁷⁹. Dans notre cas précis, nous considérerons que la société respecte les conditions de la dissolution et de la liquidation en un seul acte, comme repris dans l'article 2:80 du CSA.

Quant au régime fiscal des liquidations de sociétés, il est principalement régi aux dispositions des articles 208 et 209 du CIR 92.

⁷⁹ Art. 2:71 CSA.

L'article 208 du CIR 92 prévoit que les sociétés en liquidation restent assujetties à l'ISOC. L'article 209 du CIR 92, quant à lui, cadre le régime fiscal applicable et l'ordre d'affectation à suivre lors de la répartition des avoirs aux actionnaires. En matière de taxation, le montant excédent le capital libéré est assimilé à un dividende et soumis à un précompte mobilier de 30 %⁸⁰. Cet excédent est ce que l'on appelle le boni de liquidation.

Il est important de noter que si la société a constitué des réserves de liquidation au cours des exercices précédents, et que celles-ci sont toujours présentes dans ses comptes au moment de la liquidation, le montant de l'avoir correspondant aux réserves de liquidation est exonéré de précompte mobilier⁸¹. L'application du précompte mobilier se fera donc sur le solde restant. Le régime favorable du VVPRbis n'est pas applicable en cas de liquidation de la société respectant ces critères.

Afin de déterminer le montant à répartir aux actionnaires et le régime fiscal applicable, il y a lieu de suivre l'ordre suivant :

- a) Le capital libéré (exonéré de précompte mobilier)
- b) Les réserves taxées (soumis au précompte mobilier sauf pour les réserves de liquidation)
- c) Les réserves immunisées (soumis au précompte mobilier)

Le coût fiscal peut donc varier en fonction de la composition du bilan de la société au moment de la liquidation, avec une pression fiscale plus ou moins importante.

2.9. Transmission de la société

Au niveau successoral, la principale différence avec la détention en personne physique réside dans la détermination du type de bien. En effet, les parts d'une société sont considérées comme des biens mobiliers.

Quant aux droits de donation, les biens mobiliers disposent d'un régime de faveur bénéficiant d'un taux fixe applicable sur la valeur brute du bien. Ces taux s'élèvent à :

- ✓ 3,3 % pour les donations en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux.
- ✓ 5,5 % pour les donations entre toutes autres personnes⁸².

⁸⁰ Art. 269, §1^{er}, 1^o CIR 92.

⁸¹ Art. 269, §1^{er}, 8^o CIR 92.

⁸² Art. 131bis code enreg.

Afin d'en bénéficier, l'acte de donation doit être réalisé par acte notarié. La donation qui respecte ce formalisme la rend obligatoirement enregistrable ce qui engendre le prélèvement des droits de donation. Grâce à l'enregistrement de l'acte, une donation mobilière, sans condition suspensive⁸³ ou terme suspensif⁸⁴, ne sera jamais réintégrée dans la succession du donateur.

L'acte de donation ne doit pas obligatoirement avoir lieu par acte notarié. Les parties ont la possibilité de procéder à un transfert direct de biens meubles sans l'intervention d'un notaire. Cette opération n'est donc pas enregistrée⁸⁵ et ne donne lieu à aucun prélèvement de droits d'enregistrement. Cependant, si le donataire décède dans les cinq ans suivant la donation, les biens mobiliers seront réintégrés dans le patrimoine du défunt et soumis aux droits de succession par tranche (voir point 1.8.). Ce cas de figure peut entraîner des conséquences notables comparé au taux fixe applicable aux donations enregistrées.

La donation des parts d'une société peut donc être réalisée avec une pression fiscale nettement inférieure aux donations immobilières analysées dans la partie ci-dessus (voir point 1.7.).

Quant aux droits de succession, les parts d'une société patrimoniale sont soumises au même régime fiscal⁸⁶ que celui applicable à la détention d'un immeuble en personne physique. L'impôt par tranche est généralement déterminé en tenant compte de la valeur de la société calculée à l'aide de la méthode de l'actif net corrigé (voir point 2.7.).

⁸³ Art. 4, 3° code succ.

⁸⁴ Art. 4, 4° code succ.

⁸⁵ Art. 131sexies code enreg.

⁸⁶ Art. 48 code succ.

Analyse comparative d'un cas pratique

Pour analyser de manière chiffrée les concepts explicités dans ce mémoire, nous avons développé un outil de travail spécifique. Celui-ci est conçu pour mesurer l'attractivité de réaliser un projet immobilier en personne physique ou en société. Il s'adresse aux investisseurs résidents wallons souhaitant acquérir un bien immobilier en Wallonie.

L'objectif principal de cet outil est de comparer, de manière dynamique et automatique, le résultat final (flux de trésorerie cumulé) à travers l'acquisition, la détention, et la cession de l'immeuble à la fin de l'investissement. Actuellement applicable à la législation en vigueur, l'outil se distingue par sa flexibilité, permettant de modifier facilement les données primaires et les formules pour s'adapter aux évolutions législatives.

Réalisé avec Excel, il est entièrement automatisé et adaptable à la situation de chaque contribuable. Grâce à diverses variables liées au projet, nous pouvons rapidement tirer des conclusions chiffrées sur un horizon d'investissement allant jusqu'à 35 ans, tout en évaluant la sensibilité de certaines données et hypothèses sur le flux de trésorerie final.

Le fichier se compose de plusieurs éléments : un guide d'utilisation, un questionnaire, un onglet de calculs et enfin un tableau comparatif (tableau de bord). Il intègre également des fonctionnalités, telles que la création d'un tableau de remboursement de crédit et le calcul du PRI. De plus, plusieurs onglets contiennent des données primaires, comme les centimes additionnels communaux, les données historiques d'indexation des loyers, etc.

Dans nos analyses, nous faisons volontairement abstraction de tout abattement fiscal à l'IPP, comme les personnes à charge, et à l'ISOC, nous omettons la DPI. Enfin, nous posons l'hypothèse que la cession, dans le cas d'une acquisition via une société, concerne la société elle-même, car cela est fiscalement plus avantageux, comme expliqué dans la partie théorique du travail.

Pour exploiter pleinement les capacités de cet outil, il est essentiel de recueillir des informations précises et détaillées sur le projet immobilier. C'est pourquoi nous avons développé le questionnaire qui joue un rôle crucial dans l'analyse comparative en fournissant les données nécessaires à l'évaluation.

1. Questionnaire

La partie questionnaire permet de rassembler les informations spécifiques au projet du contribuable à l'aide d'une série de questions :

✓ Quel type de bien envisagez-vous d'acquérir ?

Cette information est demandée afin de déterminer la BI applicable en cas de détention en personne physique. En effet, celle-ci diffère si le bâtiment est bâti ou non bâti.

Au niveau de la détention en société, en cas d'acquisition d'un terrain, aucun amortissement n'est à comptabiliser lors de la détermination de la BI.

✓ Quel est le prix d'achat de ce bien ?

Ce montant est le point de départ pour réaliser cette analyse comparative.

✓ Quel montant envisagez-vous d'emprunter pour cet investissement ?

Cette question vise à comparer les implications financières pour un contribuable qui finance un investissement immobilier en empruntant la totalité du prix d'achat avec celles d'un investisseur qui en finance seulement une partie, voir la totalité, à l'aide de ses fonds propres.

✓ Quelle est la durée prévue de l'emprunt (en années) ?

Cet élément nous permet de connaître l'horizon d'investissement du contribuable. En raison du périmètre d'analyse de ce travail, nous estimons que la durée du crédit est équivalente à la période de détention de l'investissement.

✓ Quel est le taux d'intérêt de votre emprunt ?

Cette question est primordiale pour construire le tableau de remboursement de crédit et donc mesurer l'impact du taux d'intérêt sur la trésorerie finale

✓ Quel est le code postal de la commune de ce bien ?

Cette donnée est utilisée afin de fixer le taux communal applicable lors de la détermination du PRI payé pour chaque année de détention du bien.

✓ Quel est le revenu cadastral non indexé du bien ?

Le RC non indexé est le point de départ dans la détermination du PRI annuel. Pour le volet IPP, en fonction du type de bien et de son affectation prévue, le RC non indexé est le point de départ dans la détermination de la BI.

✓ Quel est le loyer mensuel espéré (avantages locatifs inclus) ?

Cette question vise à déterminer le loyer annuel projeté, qui constitue la principale source de revenu tout au long de la période de détention de l'investissement immobilier.

Dans le cadre de l'IPP, le loyer est utilisé pour déterminer la BI dans certaines situations, influençant ainsi la pression fiscale supportée par le contribuable.

En revanche, pour l'ISOC, les loyers et les avantages locatifs sont systématiquement pris en compte pour établir la BI, indépendamment du type ou de l'affectation du bien immobilier. L'analyse de cette donnée permet notamment de rendre compte de l'impact fiscal du revenu locatif sur la rentabilité globale de l'investissement, tant pour les particuliers que pour les sociétés.

✓ Quelle est l'affectation prévue pour ce bien ?

Cette question vise à connaître l'usage prévu pour le bien immobilier. Il peut être privé, professionnel, mixte ou encore agricole. L'affectation est un indicateur crucial pour déterminer la méthode de calcul de la BI à l'IPP, ce qui peut entraîner des différences notables lors de l'imposition. Elle influence également le calcul des plus-values lors de la cession du bien. En ce qui concerne l'ISOC, l'affectation est essentielle pour définir la politique d'amortissement. L'affectation d'un bâtiment industriel est aussi à considérer car elle entraîne des répercussions sur la méthode d'amortissement applicable.

Pour les biens avec une affectation mixte, il est également nécessaire de connaître le pourcentage de répartition entre l'usage privé et le professionnel, car cela impacte la BI à l'IPP. Ces informations permettent de préciser judicieusement les obligations fiscales et d'optimiser la stratégie de l'investissement immobilier, en tenant compte des différences entre les régimes IPP et ISOC.

✓ Quel est votre code postal de résidence ?

Cette question vise à déterminer les centimes additionnels communaux à l'IPP. Ils varient en fonction de la commune de résidence et peuvent avoir un impact sur le montant total de l'impôt dû.

2. Hypothèses

L'élaboration d'hypothèses constitue une partie importante de la structure de l'analyse comparative développée dans notre outil. Afin de fournir une étude réaliste, nous avons indexé les valeurs en tenant compte notamment de l'inflation, du taux de croissance des loyers et du marché immobilier, ainsi que de l'évolution des coefficients applicables lors de la détermination du RC. Elles incluent également l'application des taux d'imposition sur les revenus, un taux de crédit fixe et un apport en cas d'acquisition en société. La date de début d'investissement est fixée au 1er janvier 2024, afin de standardiser les calculs temporels.

Ces hypothèses nous permettent de délimiter le périmètre de la recherche et de réaliser une comparaison réaliste. Nous mesurons cependant que d'autres hypothèses auraient pu être pensées et ainsi influencer différemment notre cas d'étude.

2.1. Taux d'indexation des loyers

Afin de prendre en compte l'indexation annuelle des loyers appliqués par le propriétaire, nous nous sommes basés sur l'indice des prix à la consommation publié par *Statbel*, l'office belge de statistique. Cet indice permet d'adapter le loyer en fonction de l'évolution du coût de la vie. Nous avons déterminé la moyenne géométrique de cet indicateur entre 2005 et 2024 afin d'obtenir un taux applicable annuellement lors de chaque année de l'horizon d'investissement. Grâce à cette formule, nous obtenons un taux d'indexation moyen des loyers de 2,37%.

2.2. Taux de croissance du marché immobilier

Pour l'analyse du marché immobilier, nous posons l'hypothèse selon laquelle le taux de croissance est de 3,68 % par an, en appliquant la même méthode de calcul que celle-ci-dessus. Les données utilisées pour cette analyse proviennent de *Statbel*, qui fournit des informations détaillées et fiables sur l'indice des prix des logements (HPI)⁸⁷. Cette hypothèse permet d'incorporer une tendance historique dans notre modèle d'analyse.

2.3. Evolution du coefficient d'indexation du revenu cadastral

L'hypothèse suivante concerne le coefficient d'indexation du RC. En calculant la moyenne des variations des coefficients publiés annuellement par l'administration, nous avons déterminé un taux d'indexation de 2,20 % par an. Ce coefficient est directement lié à l'indice des prix à la consommation, reflétant ainsi les variations de l'inflation dans l'économie belge. Cette hypothèse est cruciale, car elle influence directement la détermination de la BI et, par conséquent, l'évaluation des charges fiscales liées à la détention de biens immobiliers.

2.4. Evolution du coefficient de revalorisation du revenu cadastral

L'estimation relative à l'évolution du coefficient de revalorisation du RC repose sur la même méthode de calcul expliqué ci-dessus, aboutissant à un taux de 2,45 % par an. Ce coefficient est déterminé selon les dispositions de l'article 1 de l'AR du CIR 92.

Il est essentiel pour le calcul de la limite de déduction du forfait de charges à l'IPP lorsque le bien immobilier est loué à des fins professionnelles.

⁸⁷ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/indice-des-prix-des-logements#documents>

2.5. Impôt sur les revenus

Au niveau de l'IPP, nous considérons que les revenus immobiliers du contribuable sont soumis au taux marginal de 50 %. Quant à l'ISOC, nous posons l'hypothèse que la société ne bénéficie pas du taux réduit, et est imposé au taux standard de 25%

2.6. Taux d'emprunt

Sur la base d'un article publié par la Fédération belge du secteur financier, nous prenons pour hypothèse que l'investisseur opte pour un crédit à taux fixe, ce qui reflète la tendance des emprunteurs sur le marché⁸⁸.

2.7. Apport en société

Nous avons supposé que l'apport en société se compose des frais de constitution, des frais d'acquisition et des fonds propres apporté par l'administrateur dans le cas où la totalité de l'investissement n'est pas financé par le crédit.

3. Analyse d'une situation

Cette troisième partie est dédiée à l'analyse comparative d'un cas concret d'investissement immobilier à l'aide de l'outil développé. Dans un premier temps, nous comparons le cash-flow final cumulé pour chaque méthode d'acquisition. Ensuite, nous mesurons la sensibilité du flux de trésorerie face aux variations de certains paramètres dans la situation de l'investisseur. Cette analyse est accompagnée par un tableau de bord visuel, que nous vous invitons vivement à consulter simultanément lors de la lecture de cette section. Vous pouvez le trouver à l'annexe n°3.

Nous considérons la situation d'un contribuable domicilié à Mons, code postal (CP) 7000, qui envisage d'investir dans un immeuble bâti situé à Soignies (CP 7060). L'immeuble a un RC non indexé de 800 € et une valeur d'acquisition de 200 000 €. Pour financer cet investissement, le contribuable envisage d'emprunter 80 % du montant sur une durée de 20 ans à un taux fixe de 4,22 % (voir annexe n°4 – simulation de crédit). Il est prévu de mettre l'immeuble en location à des fins d'habitation avec un loyer mensuel de 1.000 € (voir annexe 5 – simulation grille des loyers). Aucun vide locatif n'est pris en compte dans cette analyse.

⁸⁸ Febelfin : <https://febelfin.be/fr/presse/financement-de-l-economie/les-credits-hypothecaires-atteignent-un-sommet-au-premier-trimestre>

3.1. Acquisition en personne physique

Dans cette section, nous analysons les mouvements financiers dans le cas où l'investissement est réalisé en personne physique. Le détail des calculs réalisés à l'aide de l'outil se trouve à l'annexe n°6.

3.1.1. Acquisition

✓ Droits d'enregistrement et frais d'acte

Pour la situation décrite ci-dessus, les droits d'enregistrement s'élèvent à 25.000 €. Afin d'être complet, il y a lieu d'ajouter les frais connexes fixes, tels que les droits pour les annexes, les frais administratifs, les débours, la transcription hypothécaire ainsi que les droits d'écritures pour un total de 1.602 €. Il faut également prendre en compte les honoraires du notaire, calculé de manière barémique⁸⁹. Ceux-ci augment en fonction du prix d'acquisition du bien. Dans ce cas d'espèce, ils s'élèvent à 2.157,91€. Nous incluons également la TVA applicable, qui s'élève à 708,73 €.

Nous chiffrons les frais d'acquisitions totaux à 29.468,64 €. Ce montant doit être acquitté à l'aide des fonds propres de l'investisseur.

✓ Crédit

Dans notre casus, l'investisseur finance 80 % de l'investissement, soit 160.000 €, à l'aide d'un crédit hypothécaire au taux de 4,22% sur 20 ans. Les 40.000 € restants sont payés à l'aide de ses fonds propres. La charge d'intérêt représente un coût considérable lors de ce type d'investissement. A l'aide de notre outil, nous estimons la charge totale d'intérêt à 75.549,44 €. Pour rappel, la charge d'intérêt annuel constitue un avantage fiscal pour déterminer la BI.

3.1.2. Détention

✓ Revenu locatif

Afin de définir le loyer mensuel de 1.000 €, nous avons établi une simulation à l'aide de l'outil mis à disposition sur le site officiel de la Wallonie⁹⁰.

Dans cet exemple, nous obtenons un loyer annuel de 18.000 €. Au bout des 20 années de détention, nous estimons que l'investissement génère un revenu locatif total de 302.487,62 €. Le loyer est indexé annuellement de 2,37 % conformément à l'estimation du taux d'indexation des loyers calculé.

⁸⁹ AR du 22 novembre 2022 modifiant l'annexe de l'AR du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires

⁹⁰ Site officiel de la Wallonie : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/estimer-un-loyer-avec-la-grille-indicative-des-loyers>

✓ Précompte immobilier

En se basant sur le RC non indexé de 800€ et du CP du bâtiment, nous déterminons le taux global applicable lors de l'enrôlement de PRI. A terme, nous évaluons que le contribuable décaissera 24.777,73 € de PRI en indexant annuellement le coefficient d'indexation de 2,20 %.

✓ Taxation sur le revenu

Cette étape vise à déterminer la charge fiscale supporté pour cette situation.

Pour notre cas, la BI de l'IPP est relativement faible comparée aux revenus locatifs générées par le bien. En effet, nous nous trouvons dans la situation où la BI équivaut au RC indexé et majoré de 40 %. Nous obtenons une BI pour la première année de 2.437,46 € avant la déduction des intérêts qui eux, s'élèvent à 6.525,90 €.

Le contribuable ne payera donc aucun impôt tant que la charge d'intérêt est supérieure au RC indexé et majoré. Il sera soumis à une taxation à partir de la 13^{ème} année de détention. Nous appliquons le taux marginal de 50 %. Le montant obtenu est ensuite soumis aux centimes additionnels communaux fixés à Mons, soit 8 %.

Pour ce scénario, l'impôt total estimé sur le revenu est de 7.135,19 €. Nous constatons que ce montant est minime comparé aux revenus générés par le bien.

3.1.3. Cession

Dans le cadre de cette étude, nous considérons que le contribuable cède le bien au terme du crédit hypothécaire. Cela permet de bénéficier de l'exonération de la plus-value lors de l'alinéation (voir point 1.6.).

Nous estimons le prix de vente en prenant en compte un taux de croissance annuel du marché immobilier de 3,68 %. Nous obtenons, au terme des 20 années, une valeur de l'immeuble de 397.739,49 €

3.1.4. Cash-flow

Nous pouvons maintenant chiffrer le résultat net final de cet investissement. En considérant les données et hypothèses reprises ci-dessus, nous obtenons un résultat final net de 363.296,12 €.

3.2. Acquisition en société

Ce point a pour objectif d'analyser cette situation dans le cas où l'investisseur opte pour l'acquisition du bien via une société immobilière.

3.2.1. Acquisition

A cette étape, aucune différence n'est observée quant au montant à payer pour les frais d'acquisition et pour le crédit. Cependant, la société a la possibilité de déduire les frais d'acquisition à titre de frais professionnels. Nous posons l'hypothèse que la société les amortit au même rythme que l'immeuble. Dans notre cas, l'amortissement aura lieu sur 33 ans, ce qui nous donne une charge annuelle déductible de 892,99 €.

Néanmoins, ce choix de détention génère un coût supplémentaire : le coût de constitution de la société. Nous l'avons estimé à 2.913,21 € et sera également déduit de la BI du premier exercice de la société.

3.2.2. Détention

Les revenus locatifs et le PRI sont identiques peu importe le moyen d'acquisition. Les différences observées se trouvent au niveau de l'imposition sur le revenu. Nous rappelons que les revenus générés appartiennent à la société et non au contribuable. Dans notre hypothèse, l'investisseur ne s'attribue ni rémunération ni distribution du résultat lors de la période de détention. Il obtiendra son rendement final à la suite de la cession de la société.

Dans le cas d'une société, la BI est égale à l'ensemble du loyer et des avantages locatifs perçus au cours de l'année, diminuée des frais professionnels. Le résultat sera imposable au taux d'ISOC de 25 %. Pour le premier exercice, le chiffre d'affaires et les frais déductibles s'élèvent respectivement à 12.000 € et à 17.779,93 €. Ce dernier est composé comme suit :

- ✓ Les frais de constitution (seulement la première année) : 2.913,21 €
- ✓ Le précompte immobilier : 999,88 €
- ✓ L'amortissement du bien et des frais d'acquisition : 6.953,60 €
- ✓ Les intérêts payés : 6.525,90 €
- ✓ La cotisation annuelle société : 387,34 €

Dans cette situation, la société se trouve en situation déficitaire de 5.779,93 € pour son premier exercice. Ce résultat est reporté d'année en année. La société commence à payer de l'impôt dès que le résultat reporté devient positif, soit à partir de la 13^{ème} année de détention. Après les 20 années de détention, le propriétaire aura payé un impôt total de 13.107,13 €. Même si ce montant reste assez faible, il est près de deux fois plus élevé que l'impôt qui serait payé à l'IPP.

Cette différence s'explique par la détermination de la BI qui est plus avantageuse à l'IPP en cas d'affectation privé du bâtiment.

3.2.3. Cession

Comme expliqué précédemment, la cession porte dans ce cas sur la société et non sur le bâtiment. L'outil permet de l'évaluer selon la méthode de l'actif net corrigé.

Dans notre cas, l'actif net s'élève à 111.703,26 €. Il est composé de l'apport lors de la constitution qui équivaut à 2.913,21 € (frais de constitution) + 29.468,64 € (frais d'acquisition) + 40.000 € (fonds propres) + le résultat cumulé sur les 20 années de détention, soit 39.321,40 €. Aucune dette n'est présente dans les comptes de la société étant donné que l'immeuble est vendu après avoir remboursé la totalité du crédit.

Après avoir déterminé l'actif net, nous le réévaluons en ajoutant la valeur vénale de l'immeuble, 397.739,49 €, et en déduisant sa valeur nette comptable, 78.787,88 €. Nous diminuons également la valeur de la société en considérant 50 % de la latence fiscale de la plus-value, 39.868,95 € (voir point 2.7.).

A l'aide de ces montants, nous obtenons une valeur de société s'élevant à 390.785,92 €. Ce montant est exonéré d'impôt.

3.2.4. Cash-flow

Finalement, nous obtenons un résultat net pour l'investisseur de 318 404,07 € après avoir cédé la société. Nous constatons que le contribuable perdrait 44.892,05 € s'il suit cette méthode d'acquisition. Cette différence de rentabilité s'explique par la charge fiscale de l'impôt sur les revenus, qui est plus lourde en ISOC qu'en IPP dans le cas d'une mise en location à des fins d'habitation, mais également par le fait que le flux de trésorerie cumulé reste dans la société, même si ce montant est pris en considération lors de la valorisation de la société. Notons que dans la pratique, il est possible de distribuer ce résultat à l'actionnaire de la société sous réserve des régimes fiscaux applicables.

4. Tableau de bord

Nous avons développé un tableau de bord illustrant le cas d'espèce ainsi que l'impact sur le cash-flow final en cas de variation de certains paramètres à l'aide de graphiques.

Ce dashboard reprend d'abord les informations du cadre étudié ainsi que les cash-flows finaux. Ensuite, nous observons une série de graphes (voir annexe 3) que nous commentons directement dans cette section.

✓ Composition de la pression fiscale supportée

Ce graphique permet d'illustrer la charge fiscale supportée de l'acquisition à la cession du bien sur base des paramètres définis. Nous constatons une légère augmentation de la TVA pour l'ISOC qui est liée au coût supplémentaire de constitution de la société. La principale différence constatée est au niveau de l'impôt sur le revenu, qui est plus avantageux en IPP, comme nous pouvons le voir.

✓ Décomposition du capital et intérêts payés annuellement

En se basant sur la situation, nous illustrons de manière annuelle la répartition entre le remboursement du capital et des intérêts. Cela permet à l'investisseur d'avoir une vue sur la manière dont se solde son crédit.

✓ Impact du type d'affectation du bien sur le cash-flow cumulé

Ici, nous gardons la même situation pour tous les paramètres et nous modifions automatiquement l'affectation du bâtiment.

Nous relevons facilement que l'affectation n'a aucun impact sur le cash-flow final en cas d'acquisition en société, la valeur reste à 318.404,07 €. Cela est liée au fait qu'aucune différence n'est observée lors de la détermination de la BI, et ce, peu importe l'affectation donnée. Contrairement à l'IPP où l'affectation joue un rôle prépondérant. En cas d'affectation privée ou agricole, l'impact n'est pas significatif. On observe une légère augmentation de 3.450,04 € en cas d'affectation agricole. Cependant, une différence notable est observée en cas de mise en location à un professionnel. En cas de modification de l'affectation du bien, il pourrait perdre jusqu'à 75.462,17 € sur sa rentabilité finale, ce qui représente un manque à gagner de près de 20 %. La trésorerie finale s'élèverait à 287.833,95 € ce qui rendrait, dans ce cas, l'acquisition en société plus intéressante.

✓ Impact de la durée d'investissement sur le cash-flow cumulé

A l'aide de ce graphique, nous observons la variation de la trésorerie finale en cas de modification de la durée d'investissement et de crédit. Plus la durée d'investissement est longue, plus le cash-flow généré est élevé. Néanmoins, l'investissement en personne physique reste plus intéressant indépendamment du nombre d'année de détention. Cet indicateur a pour objectif d'aider les investisseurs à déterminer l'aspect temporel de leur projet. Nous notons que dans la pratique il est courant de garder le bâtiment après avoir soldé la totalité du crédit. Cela aura pour effet d'améliorer les cash-flows, tout en conservant des revenus locatifs. Nous

précisons également que le bâtiment est susceptible de se détériorer avec le temps, ce qui peut entraîner des frais de rénovation ou de travaux qui ne sont pas pris en compte dans cette étude.

✓ Impact du taux d'intérêt du crédit sur le cash-flow cumulé

Nous voyons ici que le choix pour la méthode d'acquisition reste en faveur de la personne physique. Cependant, nous tirons comme conclusion que la hausse récente des taux d'intérêt joue un rôle considérable pour ce type d'investissement. Nous invitons les contribuables à rester attentifs au taux d'intérêt proposé sur le marché et de prendre contact avec leur établissement de crédit en cas de diminution des taux d'intérêt dans les années à venir.

✓ Impact du capital emprunté sur le cash-flow final

Nous mesurons ici l'impact en cas de financement sur fonds propres d'une partie de l'investissement. Plus l'apport initial est élevé, plus le résultat final augmente. Ce qui s'explique par la diminution de la charge d'intérêt. La variation est relativement faible si l'on répartit sur la durée de l'investissement. Il est donc préférable de financer un maximum à l'aide d'un crédit, généralement 80 %, et de garder ses liquidités afin de financer d'autre projet.

Pour conclure l'analyse comparative de ce cas, nous constatons que l'acquisition en personne physique est souvent plus avantageuse en termes de pression fiscale et de flux de trésorerie, notamment grâce à la manière de déterminer la BI, pour un bien mis en location à des fins d'habitation. Le tableau de bord permet de souligner également l'importance de divers facteurs, tels que l'affectation du bien, la durée d'investissement et le taux d'intérêt, sur la rentabilité globale de l'investissement. Ces éléments permettent aux investisseurs de mieux appréhender les variables critiques et d'adapter leur stratégie en conséquence.

Ainsi, ce chapitre souligne l'importance d'une analyse approfondie et d'une planification stratégique pour maximiser le rendement des investissements immobiliers en fonction des objectifs et des contraintes de chaque investisseur.

Conclusion

Dans ce mémoire, nous avons entrepris une analyse comparative de l'acquisition d'un bien immobilier en Wallonie, en étudiant les avantages et inconvénients fiscaux entre l'achat en personne physique et l'achat via une société.

Notre démarche a consisté à développer un outil automatisé et dynamique permettant de simuler divers scénarios d'investissement en fonction des données fournies par le contribuable. Cela permet ensuite de générer une analyse chiffrée et visuelle des implications financières.

L'objectif de cette étude était de répondre de manière intelligible et graphique à la question cruciale présentée en début de travail : est-il plus avantageux d'acquérir un bien en personne physique ou via une société ?

En examinant les résultats obtenus, nous avons constaté que l'affectation du bien est le facteur le plus déterminant dans ce choix.

Pour un bien à usage privé, surtout sur le long terme, la détention en personne physique (IPP) s'avère souvent plus avantageuse. Cela est principalement dû à la manière dont la base imposable est calculée, permettant de bénéficier d'un régime fiscal plus favorable. En revanche, lorsque le bien est destiné à un usage professionnel, l'acquisition via une société devient plus intéressante. Dans ce cas, l'ensemble des revenus locatifs est pris en compte pour calculer la base imposable, mais la société permet de déduire les frais liés à la gestion et à la conservation du bien en tant que frais professionnels, réduisant ainsi la charge fiscale.

Un autre aspect crucial à considérer est la situation patrimoniale de l'acquéreur, car elle peut avoir de lourdes conséquences fiscales. Pour un investisseur privé possédant déjà un grand nombre d'immeubles, il existe un risque que ses revenus soient requalifiés en revenus professionnels s'il n'est plus perçu comme gérant son patrimoine en "bon père de famille". Cela peut entraîner une imposition plus lourde. En revanche, dans une société, il n'y a pas de différenciation de la base imposable selon la qualification des revenus ; tous les revenus sont taxés de manière uniforme, ce qui peut offrir une certaine sécurité fiscale.

En ce qui concerne la succession et la donation, le cadre fiscal applicable aux personnes physiques est souvent lourd, offrant peu de flexibilité pour la planification successorale. En revanche, la structure sociétaire permet à l'investisseur de mieux organiser sa succession, en optimisant la transmission du patrimoine tout en minimisant l'impôt payé par les héritiers.

En conclusion, chaque projet immobilier est unique et doit être évalué en fonction des attentes et des objectifs spécifiques de l'investisseur. Ce mémoire vise à éclairer les investisseurs sur les enjeux fiscaux liés à un investissement immobilier, mais il est nécessaire de toujours analyser la situation particulière de chacun, y compris leur patrimoine existant, pour optimiser au mieux les choix d'acquisition.

Nous espérons humblement que ce travail pourra contribuer à une meilleure compréhension des implications fiscales et aidera les investisseurs à prendre des décisions éclairées dans le cadre de leurs projets immobiliers.

Bibliographie

Livres :

Franssen, C., de Wilde d'Estmael, E., Goblet, F., Nemery de Bellevaux, J.-P., Pleeck, M., Noirhomme, P., & Litannie, T. (2022). *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier* (5e éd.). Anthémis.

Jéhu, C., & Collon, F. (2023). *La fiscalité des placements immobiliers et financiers en société*. Anthémis.

Lamparelli, T., Malherbe, P., Tainmont, L., & Traversa, E. (2023). *Code essentiel - Droit fiscal 2023* (18e éd.). Larcier.

Sites internet :

Acerta. (n.d.). *Que coûte la constitution d'une SRL ?*
<https://www.acerta.be/fr/starters/questions-starters/forme-d-entreprise/que-coute-la-constitution-dune-srl>

Affaire C-110/17. (2018). *ECLI:EU:C:2018:250*. Cour de justice de l'Union européenne.
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=0FDE1920CB1FE4039C4413416CC682E3?text=&docid=200966&pageIndex=0&doclang=fr&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=7121768>

Cantillon, R. (2024, 2 juillet). *Quick-Memento Intercompta.be*.
<https://www.intercompta.be/index.php/outils/quick-memento>

Commission des Normes Comptables. (2010, octobre 6). *Avis CNC 2010/15 – Méthodes d'amortissement*. <https://www.cnc-cbn.be/fr/avis/methodes-damortissement>

Coppens, P-F. (2012, août 25). *Le régime fiscal des sociétés en liquidation : Principes essentiels et considérations particulières*. Coppensfiscaliste. <https://www.coppensfiscaliste.be/le-regime-fiscal-des-societes-en-liquidation-principes-essentiels-et-considerations-particulieres/>

Cour constitutionnelle. (2005, 22 juin). Arrêt n° 107/2005. Stradalex. https://www.stradalex.com/fr/sl_src_publ_jur_be/document/cconst_2005-107

Cour d'appel de Gand. (2004, 21 décembre). Arrêt concernant les exercices d'imposition 1989 et 1990, Impôts sur les revenus, Rôle n° 1995-fr-113. https://expert.taxwin.be/fr/tw_juri/document/apgent20041221-1995-fr-113-fr

Cour de cassation. (1990, 22 mars). Arrêt du 22 mars 1990 - Rôle n° F997F : Impôt des sociétés. - Pertes professionnelles. - Absorption. - Simulation. – Notion. Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_juri/document/cass19900322-f997f-fr

Cour de cassation. (2001, novembre 22). Arrêt C 01/7. Déduction pour investissement, Cession de l'usage à un tiers, Location de tentes. FisconetPlus <https://www.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public/fisconet/document/395a42b2-2adb-4d16-984e-6570035b6529/cour%20de%20cassation%2022%20novembre%202001>

Douifi, M. (2004, novembre 12). Question n° 535. Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_src_off_fisc/document/qrpc20041112-535-fr

Febelfin. (n.d.). *Les crédits hypothécaires atteignent un sommet au premier trimestre*. <https://febelfin.be/fr/presse/financement-de-l-economie/les-credits-hypothecaires-atteignent-un-sommet-au-premier-trimestre>

- Flagothier, J., & Van Overmeire, K. (2023, mars 3). *Les taux additionnels à l'impôt des personnes physiques des communes wallonnes*. Union des Villes et Communes de Wallonie. <https://www.uvcw.be/finances/etudes/art-1871>
- France & Belgique. (1964). *Convention tendant à éviter les doubles impositions et à établir des règles d'assistance administrative et juridique réciproque en matière d'impôts sur les revenus*. Fisconetplus. <https://www.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public/fisconet/document/8ece88d5-1abf-43d7-95a2-f72a7f01c8b9>
- Franssen C. & Ceci E. (2023). Le régime fiscal des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques, Approche pratique de la fiscalité belge : *Entre évolution, révolution et questionnement*, p. 9-57. In *Approche pratique de la fiscalité belge : Entre évolution, révolution et questionnement* (1re éd., Vol. 2023, p. 9-57). Larcier. https://www.stradalex.com/fr/sl_mono/toc/PRATFISC/doc/PRATFISC_002
- Gackiere, J. (2021, mars 23). *Biens immobiliers situés à l'étranger : précisions administratives*. Degroof Petercam. <https://www.degroofpetercam.com/fr-be/blog/biens-immobiliers-etranger-precisions-administratives>
- Institut des Réviseurs d'Entreprises. (n.d.). *Méthodes d'évaluation*. IBR-IRE. <https://www.ibr-ire.be/fr/notre-profession/secteurs-d'intervention/pme/plateforme-evaluation-d-entreprises/m-thodes-d-valuation>
- Kempeneers, C. (n.d.). *Livre II : l'évolution de la procédure de dissolution et de liquidation*. Droit Belge. https://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=32&id=821
- Le logement en Wallonie. (n.d.). *L'indexation du loyer*. <https://logement.wallonie.be/fr/bail/indexation-loyer>

Lepert, A. (2024, 18 avril). *Précompte immobilier : c'est quoi et comment le calculer ?*

<https://www.simulationpret.be/articles/precompte-immobilier>

Loi spéciale portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions, 2001021379, 3 août 2001. Services du Premier Ministre.

https://etaamb.openjustice.be/fr/loi-du-13-juillet-2001_n2001021379.html

Loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions, 1989021010, 16 janvier 1989. Premier Ministre.

https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1989011630&table_name=loi

Masset, E. (2023, février 17). *Clap de fin pour la déduction des intérêts notionnels*. TaxWin.

https://expert.taxwin.be/fr/tw_actu_h/document/ht20230217-1-fr

Matthijs, H. (2021). *Premier rapport concernant une vaste réforme fiscale*. Conseil Supérieur des Finances. <https://www.exemple-url-du-rapport.be>

Mercier, S. (2011, 22 janvier). *La cession des actions ou parts d'une société immobilière*.

Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_actu_h/document/ht20110122-6-fr

Notaire.be. (2024, janvier 1). *Calcul de frais d'acte d'achat d'un bien immobilier et/ou d'un terrain à bâtir*. <https://www.notaire.be/calcul-de-frais>

Notaire.be. (n.d.). La SRL (Société à Responsabilité Limitée).

<https://www.notaire.be/entreprendre/formes-juridiques-des-societes/la-srl-societe-a-responsabilite-limitee>

Notaire.be. (n.d.). *Signer l'acte de vente*. <https://www.notaire.be/immobilier/acheter-un-bien/signer-lacte-de-vente#>

PIM. (n.d.). *Cession de parts d'une société patrimoniale*. <https://www.pim.be/cession-de-parts-d-une-societe-patrimoniale/>

Poppe, G. (2005, septembre 10). *À l'impôt des personnes physiques, les revenus locatifs ne sont imposables que s'ils ont été effectivement payés!* Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_actu_h/document/ht20050910-7-fr

Ridole, M. (2023, octobre 9). *Un bonus logement pour une résidence secondaire : le compte à rebours est lancé*. L'Écho. https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/un-bonus-logement-pour-une-residence-secondaire-le-compte-a-rebours-est-lance/10497472?_sp_ses=02f4bd83-44dd-417d-971c-699191a7895a

Ridole, M. (2024, mars 19). *Vous déduisez vos loyers ? Voici l'annexe à joindre à votre déclaration fiscale*. L'écho. <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/federal/vous-deduez-vos-loyers-voici-l-annexe-a-joindre-a-votre-declaration-fiscale/10534337.html>

Rudewiez, P. (2021, 14 mai). *L'imposition des revenus locatifs réalisés par l'intermédiaire des plateformes de mise en location, une nouveauté ? Pas vraiment*. Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_actu_h/document/ht20210514-3-fr

Securex. (n.d.). *Demander votre numéro d'entreprise*. Securex. <https://www.securex.be/fr/se-lancer-comme-independant/lancer-son-entreprise/numero-d-entreprise>

SPF Finances. (2021, mars 1). *Circulaire 2021/C/21 relative à la modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger*. FiscoNet. <https://www.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public/fiscoNet/document/e881abd2-5376-4ba0-b1e5-94e9af79088e>

SPF Finances. (2023, 16 novembre). *Circulaire 2023/C/89 relative à la suppression de la réduction d'impôt fédérale pour les amortissements en capital d'emprunts hypothécaires contractés à partir du 01.01.2024.*

Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_src_off_fisc/document/circ20231116_2023C89-fr

SPF Finances. (2024, février 20). *Avis relatif à l'indexation automatique en matière de finances – Exercice d'imposition 2025.*

https://finances.belgium.be/fr/particuliers/declaration_impot/taux-imposition-revenus/indexation-automatique

SPF Finances. (n.d.). *Enregistrement contrat de bail.*

<https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail#q6>

SPF Finances. (n.d.). *Revenu cadastral.*

https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_reover/revenu_cadastral

SPF Finances. (n.d.). *Taux d'imposition.*

https://finances.belgium.be/fr/particuliers/declaration_impot/taux-imposition-revenus/taux-imposition#q1

SPF Justice. (2013, 13 décembre). *Decreet houdende de Vlaamse Codex*

Fiscaliteit. https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2013121306

SPF Justice. (2019, 23 mars). *Code des sociétés et des associations (CSA).* Moniteur belge.

https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2019032309&table_name=loi

Statbel. (n.d.). *Indice des prix des logements*. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/indice-des-prix-des-logements#documents>

Stradalex. (2024, 8 janvier). *Loi du 28 décembre 2023 portant des dispositions fiscales diverses*. https://www.stradalex.com/fr/sl_news/document/sl_news_future_law2022_2023_55_3607-fr

Sury, C., & Ridole, M. (2024, janvier 1). *Tout ce qui change pour votre immobilier en 2024*. L'Écho. https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/Tout-ce-qui-change-pour-votre-immobilier-en-2024/10516030?sp_ses=02f4bd83-44dd-417d-971c-699191a7895a

Taxwin. (n.d.). *Revenus du patrimoine immobilier*. https://expert.taxwin.be/fr/tw_figures_ipp/document/figures_426_425_70-fr

Tribunal de première instance de Liège. (2010, 17 juin). *Jugement du 17 juin 2010* (Rôle n° 06/1286/A_06/5008/A). Taxwin. https://expert.taxwin.be/fr/tw_juri/document/civliege_20100617-06-1286-a_06-5008-a-fr

Union Européenne. (2012, 26 octobre). *Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne*. Journal officiel de l'Union européenne. <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/treaty-on-the-functioning-of-the-european-union.html>

Wallonie.be (n.d.). *Estimer un loyer avec la grille indicative des loyers*. <https://www.wallonie.be/fr/demarches/estimer-un-loyer-avec-la-grille-indicative-des-loyers>

Wolters Kluwer. (2022, avril 4). *Déclaration d'un bien immobilier sis à l'étranger : nouveau traitement fiscal*. <https://www.wolterskluwer.com/fr-be/expert-insights/domestic-and-foreign-vacation-homes-tax-treatment>

Wolters Kluwer. (2022, février 17). *Taxation étalée de la plus-value d'un bien immobilier*.

<https://www.wolterskluwer.com/fr-be/expert-insights/spread-taxation-of-capital-gains-on-property>

Supports pédagogiques :

de Foy, G. (2022). *Droits de succession et d'enregistrement*. [Cours universitaire]. Université catholique de Louvain.

Lambotte, P. (2022). *Pratique de l'expertise comptable*. [Cours universitaire]. Université catholique de Louvain.

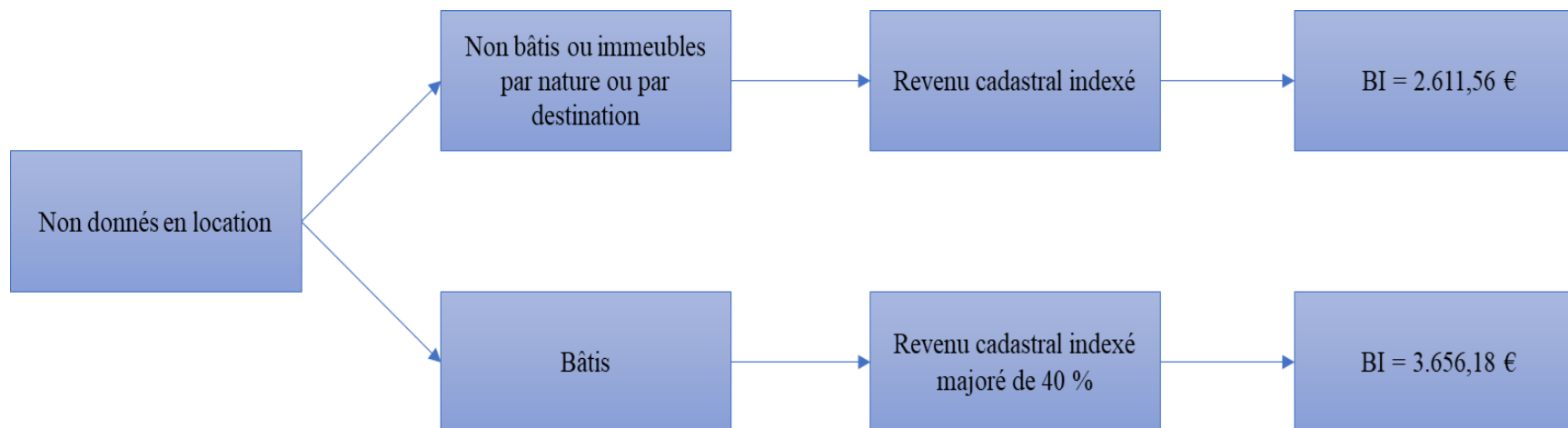
Maselis, M., & Panis, W. (2024). *Transfer of property*. [Diapositives de formation]. Stibbe.

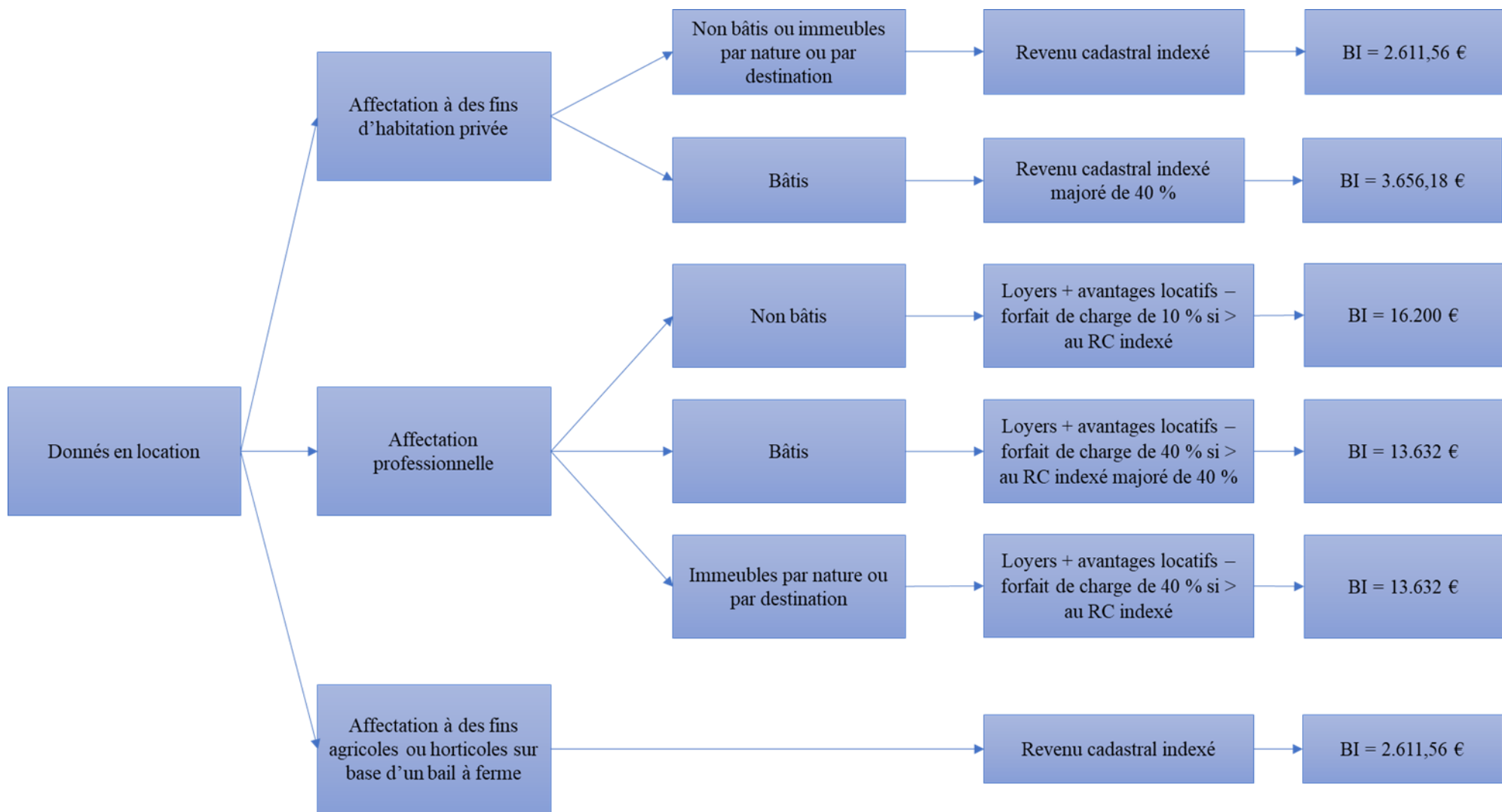
Thilmany, J. (2022). *Impot des sociétés approfondies*. [Cours universitaire]. Université catholique de Louvain.

Van de Velden, K (2021). *Fiscalité directe*. [Cours universitaire]. Université catholique de Louvain.

Annexes

Annexe n°1 : Organigramme de la détermination de la base imposable brute à l'IPP pour les immeubles non donnés en location







Service Public
Fédéral
FINANCES
FISCALITÉ

N° 270 MLH

Vos données d'identification :

Nom :¹ Prénom :¹
Dénomination :²
Numéro national ou numéro d'identification du registre d'attente ou de la Banque-Carrefour des Entreprises :
.....

Annexe à joindre à la déclaration à l'impôt sur les
revenus par le locataire d'un bien immobilier ou le
titulaire d'un droit réel d'usage sur un bien immobilier
(art. 307, § 2/2, CIR 92)

EXERCICE D'IMPOSITION 20...

(Exercice comptable du au)²

Données d'identification du (des) loueur(s) ou de la (des) personne(s) concédant le droit réel d'usage (emphytéose, superficie, usufruit, servitude, etc.) :

(Veuillez mentionner les informations demandées pour chaque personne concernée. À partir de la troisième personne, veuillez joindre les données d'identification dans une annexe au présent document.)

Données d'identification de la personne 1 :

Nom :¹ Prénom :¹
Dénomination :²
Numéro national ou numéro d'identification du registre d'attente ou de la Banque-Carrefour des Entreprises :
.....
Rue : Numéro : Boîte :
Commune : Code postal : Pays :

Données d'identification de la personne 2 : (si d'application)

Nom :¹ Prénom :¹
Dénomination :²
Numéro national ou numéro d'identification du registre d'attente ou de la Banque-Carrefour des Entreprises :
.....
Rue : Numéro : Boîte :
Commune : Code postal : Pays :

¹ À compléter uniquement pour/par des personnes physiques.

² À compléter uniquement pour/par des personnes morales.

Données relatives au bien immobilier :

Adresse du bien immobilier :

Rue : Numéro : Boîte :

Commune : Code postal : Pays :

A. LOCATION D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI	Montant
Montant des indemnités locatives ³ pour le bien immobilier mentionné ci-avant qui, au cours de la période imposable concernée :	
- a été payé ou attribué : euros
- a été déduit à titre de frais professionnels (réels) : ⁴ euros
B. LOCATION D'UN BIEN IMMOBILIER NON BÂTI	Montant
Montant des indemnités locatives ³ pour le bien immobilier mentionné ci-avant qui, au cours de la période imposable concernée :	
- a été payé ou attribué : euros
- a été déduit à titre de frais professionnels (réels) : ⁴ euros
C. INDEMNITÉS POUR UN DROIT RÉEL D'USAGE (EMPHYTÉOSE, SUPERFICIE, USUFRUIT, SERVITUDE, ETC.) SUR UN BIEN IMMOBILIER	Montant
Montant des indemnités pour un droit réel d'usage (emphytéose, superficie, usufruit, servitude, etc.) ⁵ pour le bien immobilier mentionné ci-avant qui, au cours de la période imposable concernée :	
- a été payé ou attribué : euros
- a été déduit à titre de frais professionnels (réels) : ⁴ euros

CERTIFIÉ EXACT, (date)

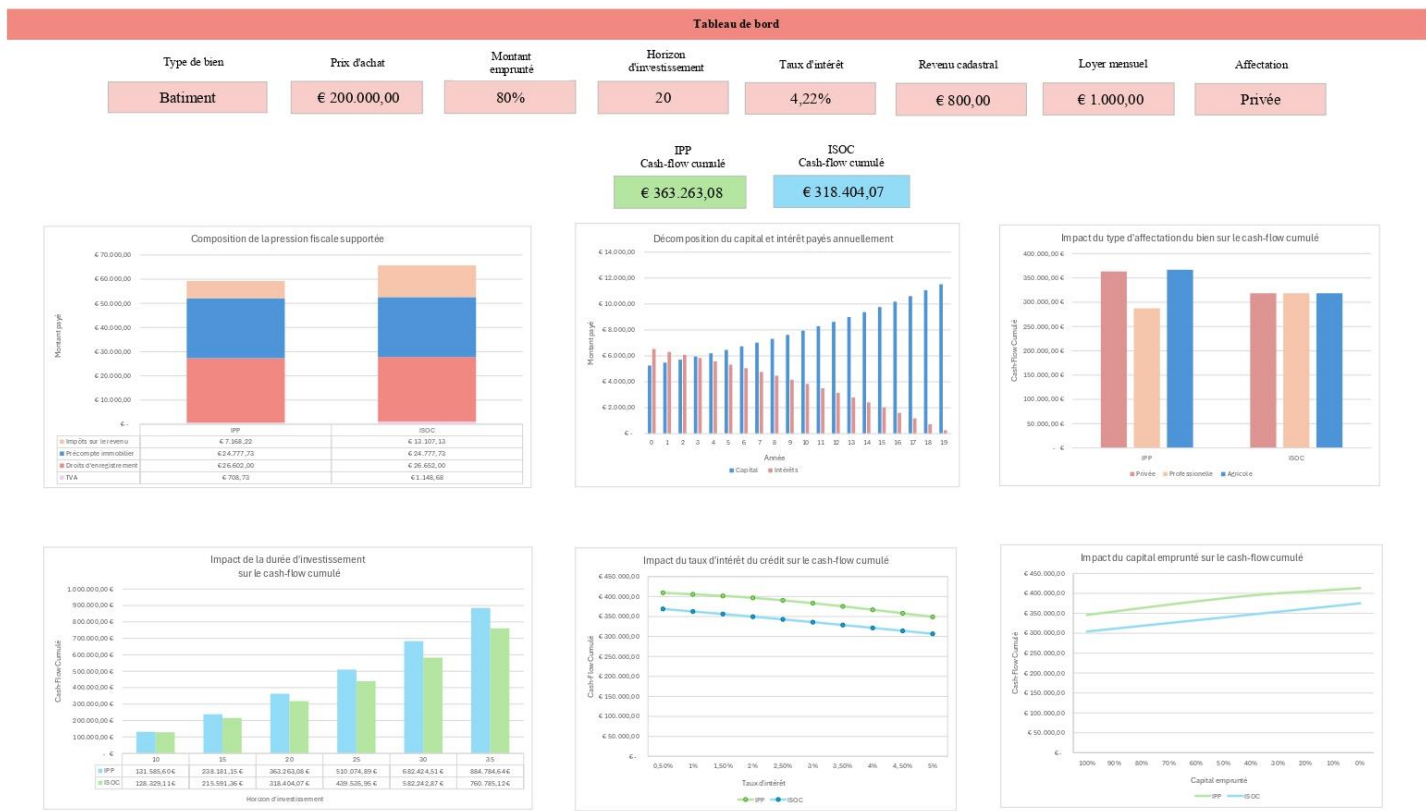
.....
(signature)

³ Par indemnités locatives, on entend le loyer et les avantages locatifs accordés au loueur.

⁴ Ce montant doit être mentionné par des personnes assujetties à l'impôt des personnes physiques, à l'impôt des non-résidents (personnes physiques), à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents (sociétés). Les personnes morales assujetties à l'impôt des personnes morales ou à l'impôt des non-résidents (personnes morales) ne doivent pas mentionner ce montant. Mentionnez ici uniquement les frais professionnels (réels) relatifs aux indemnités locatives ou aux indemnités pour un droit réel d'usage qui ont été payées ou attribuées au cours de la période imposable concernée pour le bien immobilier en question.

⁵ Les redevances proprement dites pour ce droit réel d'usage ainsi que tous les autres avantages accordés en vertu de ce droit réel d'usage au cédant du droit. Vous ne pouvez pas reprendre ici les amortissements sur le droit d'usage.

Annexe n°3 : Tableau de bord du cas analysé



Annexe n°4 : Simulation de crédit ING

05/08/2024 09:52

ING Belgique

Particuliers ▼

Français ▼

Ouvrir un compte

Connexion

Simulation du taux d'intérêt ▼

← [Retour](#)

× Fermer

Récapitulatif

Les détails du prêt

Taux fixe	4,22 % TAE _g 4,60 %
Mensualité	981,41 EUR pendant 20 ans
Votre emprunt	160 000,00 EUR
Vos fonds propres	74 396,43 EUR à payer en une fois

▼ La valeur du bien

Résumé de votre simulation

Vos données

Vow revenus et dépenses, et votre partenaire

▼ Montrer vos données

Détails du projet

Type de projet, emplacement, spécificités et coûts.

Annexe n°5 : Simulation – La grille des loyers



LA GRILLE DES LOYERS

Fiche locative

Rapport généré le 2024-08-04T14:24:51.357

Accéder au rapport en ligne: <https://loyerswallonie.be/RP/report?id=8d7628f1-4c60-464d-ab17-60b3b4d2a031>

Votre loyer indicatif est de **913,65 €**

Le loyer peut varier entre **822,29 € minimum** et **1005,02 € maximum**

en tenant compte de différents paramètres (avantages ou, au contraire, des défauts relatifs au logement considéré).



Description

Adresse du bien :

Avenue du Chemin de Fer - 7060 Soignies

Maison trois façades construite entre 2001 et 2010. Le logement comprend 3 chambres, une superficie habitable de 95m², 1 salle de bain et 2 WC. Son certificat PEB est de classe A. Le logement possède une pompe à chaleur électrique et est muni de panneaux photovoltaïques. Son eau chaude sanitaire est produite de manière indépendante à l'électricité. L'habitation possède un jardin, un bureau, une cuisine équipée, un grenier ou une buanderie.

Mobilité



Attractivité



Détail du logement

Type de logement
Maison 3 façades

Epoque de construction
Entre 2001 et 2010

Chambres



3

Superficie



95 m²

SDB



1

WC



2

Performance énergétique



Classe A

Type de chauffage



Pompe à chaleur électrique

Panneaux photovoltaïques ou solaires



Oui, par les panneaux photovoltaïques

Source d'énergie pour l'eau chaude sanitaire



Électricité

Cuisine équipée



Grenier ou buanderie



Jardin individuel



Bureau



Annexe n°6 : Outil d'analyse appliqué au cas étudié

QUESTIONNAIRE

1)	Quel type de bien envisagez-vous d'acquérir ?		Batiment
2)	Quel est le prix d'achat de ce bien ?	€	200.000,00
3)	Quel montant envisagez-vous d'emprunter pour cet investissement ?	€	160.000,00
4)	Quelle est la durée prévue de l'emprunt (en années) ?		20
5)	Quel est le taux d'intérêt de votre emprunt ?		4,22%
6)	Quel est le code postal de la commune de ce bien ?		7060
7)	Quel est le revenu cadastral non indexé du bien ?	€	800,00
8)	Quel est le loyer mensuel espéré (avantages locatifs inclus) ?	€	1.000,00
9)	Quelle est l'affectation prévue pour ce bien ?		Privée
9bis)	[Si affectation Mixte] Quel pourcentage est affecté à une utilisation privée ?		40%
9ter)	Est-ce un bâtiment industriel ?		Immeuble commercial ou d'habitation
10)	Quel est votre code postal de résidence ?		6000

Calculer Sensibilités

Comment utiliser l'outil ?

- S'assurer que les macros sont activés dans excel.
- Repondre à chaque question de cette sheet (Colonne E).
- Cliquer sur le bouton "Calculer Sensibilités" après avoir répondu aux questions
- Le reste se calcule automatiquement

NB : Afin de pouvoir calculer les différentes sensibilité, les macros doivent être activées dans les paramètres d'Excel.

- Dans le cas contraire, vous pouvez vous référer au guide ci-après.

[Guide](#)

Table des matières

Brève description pour une sélection de sheet.

Dashboard	Le tableau de bord
Hypothèses	Les hypothèses posées
CF	Le calcul des cash-flows
IPP	Les calculs liés à l'acquisition en privé
ISOC	Les calculs liés à l'acquisition en société
Succession	Les calculs reprenant le volet successions
	Les intercalaires
	Les outils
	Les données primaires

CHECKLIST - REponses

Variable	Valeur	Unité
Prix d'achat	€	200.000,00 EUR
Type de bien		Batiment NA
Affectation		Privée NA
Taux affectation privé		40% Pour cent
Type Immeuble		Immeuble commercial ou d'habitation NA
Code postal du bien		7060 NA
Montant emprunté	€	160.000,00 EUR
Taux d'emprunt		4,22% Pour cent
Horizon d'investissement		20 Années
Revenu Cadastral	€	800,00 EUR
Loyer mensuel	€	1.000,00 EUR
Code postal de résidence		6000 NA
Apport	€	40.000,00 EUR

HYPOTHESES

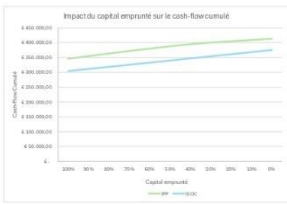
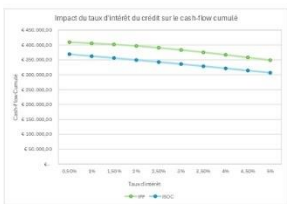
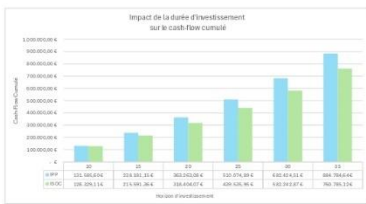
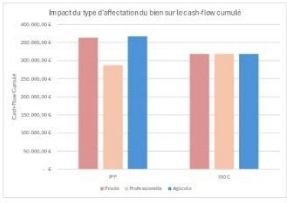
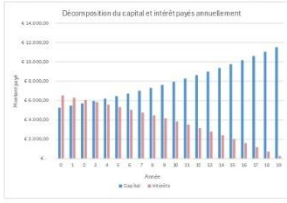
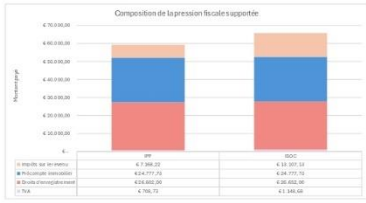
Variable	Valeur	Unité	Commentaire
Vide locatif		0% Pour cent	Valeur variable
Taux d'indexation des loyers	2,37%	Pour cent	Voir sheet "Index loyer"
Coefficient d'indexation RC	2,1763	NA	Valeur pour 2024
Taux d'évolution coefficient d'indexation RC	2,20%	Pour cent	Voir sheet "Index RC"
Tranche d'imposition IPP		50% Pour cent	Valeur fixe
Taux de croissance marché immobilier	3,68%	Pour cent	Voir sheet "HPI"
Coefficient de revalorisation RC	5,46	NA	Valeur pour 2024
Taux d'évolution coefficient de revalorisation RC	2,45%	Pour cent	Voir sheet "Reval RC"

Tableau de bord

Type de bien	Prix d'achat	Montant emprunté	Horizon d'investissement	Taux d'intérêt	Revenu cadastriel	Loyer mensuel	Affectation
Batiment	€ 200 000,00	80%	20	4,22%	€ 800,00	€ 1 000,00	Privée

IPP Cash-flow cumulé
€ 363.263,08

BOC Cash-flow cumulé
€ 318.404,07



Calculs

IPP

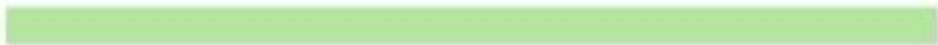
	x	x	x	x	x
	0	1	2	3	4
Cash-flow du contribuable					
Loyer annuel (+)	€ 12.000,00	€ 12.284,13	€ 12.574,99	€ 12.872,73	€ 13.177,52
Apport (-)	€ -40.000,00				
Capital remboursé (-)	€ 5.251,57	€ 5.473,18	€ 5.704,15	€ 5.944,87	€ 6.195,74
Frais d'acquisition (-)	€ 29.468,64	€ -	€ -	€ -	€ -
Intérêt (-)	€ 6.525,90	€ 6.304,29	€ 6.073,32	€ 5.832,60	€ 5.581,73
Précompte immobilier (-)	€ 999,88	€ 1.021,85	€ 1.044,30	€ 1.067,25	€ 1.090,70
Impôt (-)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cession (+)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cash flow annuel (EUR)	-€ 70.246,00	-€ 515,19	-€ 246,79	-€ 28,00	-€ 309,35
Cash flow cumulé (EUR)	-€ 70.246,00	-€ 70.761,19	-€ 71.007,98	-€ 70.979,98	-€ 70.670,63

ISOC

	0	1	2	3	4
Cash-flow de la société					
Loyer annuel (+)	€ 12.000,00	€ 12.284,13	€ 12.574,99	€ 12.872,73	€ 13.177,52
Apport (+)	€ -40.000,00				
Capital remboursé (-)	€ 5.251,57	€ 5.473,18	€ 5.704,15	€ 5.944,87	€ 6.195,74
Intérêts (-)	€ 6.525,90	€ 6.304,29	€ 6.073,32	€ 5.832,60	€ 5.581,73
Cotisation annuelle société (EUR)	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34
Précompte immobilier (-)	€ 999,88	€ 1.021,85	€ 1.044,30	€ 1.067,25	€ 1.090,70
Impôt (-)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cash flow annuel (EUR)	€ 38.835,31	-€ 902,53	-€ 634,13	-€ 359,34	-€ 77,99
Cash flow cumulé (EUR)	€ 38.835,31	€ 37.932,78	€ 37.298,64	€ 36.939,31	€ 36.861,31
Cash-flow du contribuable					
Valeur de cession de la société (+)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Apport (-)	€ -40.000,00				
Frais d'acquisition	€ 29.468,64				
Frais de constitution	€ 2.913,21				
Cash flow annuel (EUR)	-€ 72.381,85	€ -	€ -	€ -	€ -
Cash flow cumulé (EUR)	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85

	x 5	x 6	x 7	x 8	x 9	x 10	x 11
€	13.489,53	€ 13.808,93	€ 14.135,89	€ 14.470,59	€ 14.813,21	€ 15.163,95	€ 15.523,00
€	6.457,20	€ 6.729,70	€ 7.013,69	€ 7.309,67	€ 7.618,13	€ 7.939,62	€ 8.274,67
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	5.320,27	€ 5.047,78	€ 4.763,78	€ 4.467,81	€ 4.159,34	€ 3.837,85	€ 3.502,80
€	1.114,67	€ 1.139,16	€ 1.164,20	€ 1.189,78	€ 1.215,92	€ 1.242,64	€ 1.269,95
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	597,39	€ 892,29	€ 1.194,22	€ 1.503,34	€ 1.819,82	€ 2.143,84	€ 2.475,58
-€	70.073,24	-€ 69.180,95	-€ 67.986,73	-€ 66.483,39	-€ 64.663,57	-€ 62.519,73	-€ 60.044,15
	5	6	7	8	9	10	11
€	13.489,53	€ 13.808,93	€ 14.135,89	€ 14.470,59	€ 14.813,21	€ 15.163,95	€ 15.523,00
€	6.457,20	€ 6.729,70	€ 7.013,69	€ 7.309,67	€ 7.618,13	€ 7.939,62	€ 8.274,67
€	5.320,27	€ 5.047,78	€ 4.763,78	€ 4.467,81	€ 4.159,34	€ 3.837,85	€ 3.502,80
€	387,34	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34	€ 387,34
€	1.114,67	€ 1.139,16	€ 1.164,20	€ 1.189,78	€ 1.215,92	€ 1.242,64	€ 1.269,95
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	210,05	€ 504,95	€ 806,88	€ 1.116,00	€ 1.432,48	€ 1.756,50	€ 2.088,24
€	37.071,36	€ 37.576,31	€ 38.383,19	€ 39.499,19	€ 40.931,67	€ 42.688,17	€ 44.776,41
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-€	72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85	-€ 72.381,85

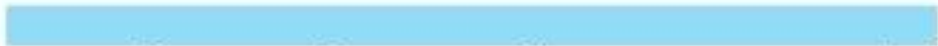
	x 12	x 13	x 14	x 15	x 16	x 17	x 18	x 19
€	15.890,54	16.266,79	16.651,94	17.046,22	17.449,83	17.862,99	18.285,94	18.718,91
€	8.623,86	8.987,79	9.367,07	9.762,36	10.174,34	10.603,69	11.051,17	11.517,53
€	-	-	-	-	-	-	-	-
€	3.153,61	2.789,68	2.410,40	2.015,11	1.603,14	1.173,78	726,30	259,94
€	1.297,85	1.326,37	1.355,52	1.385,30	1.415,74	1.446,85	1.478,65	1.511,14
€	5,55	240,70	485,00	738,84	1.002,59	1.276,66	1.561,46	1.857,43
€	-	-	-	-	-	-	-	397.739,49
€	2.809,67	2.922,25	3.033,95	3.144,60	3.254,02	3.362,01	3.468,37	401.312,36
-€	57.234,40	54.312,24	51.278,29	48.133,68	44.879,66	41.517,65	38.049,28	363.263,08
	12	13	14	15	16	17	18	19
€	15.890,54	16.266,79	16.651,94	17.046,22	17.449,83	17.862,99	18.285,94	18.718,91
€	8.623,86	8.987,79	9.367,07	9.762,36	10.174,34	10.603,69	11.051,17	11.517,53
€	3.153,61	2.789,68	2.410,40	2.015,11	1.603,14	1.173,78	726,30	259,94
€	387,34	387,34	387,34	387,34	387,34	387,34	387,34	387,34
€	1.297,85	1.326,37	1.355,52	1.385,30	1.415,74	1.446,85	1.478,65	1.511,14
€	607,60	1.202,45	1.386,27	1.576,22	1.772,50	1.975,36	2.185,01	2.401,72
€	1.820,28	1.573,15	1.745,34	1.919,89	2.096,77	2.275,97	2.457,47	2.641,24
€	46.596,69	48.169,85	49.915,19	51.835,07	53.931,84	56.207,81	58.665,29	61.306,52
€	-	-	-	-	-	-	-	390.785,92
€	-	-	-	-	-	-	-	390.785,92
-€	72.381,85	72.381,85	72.381,85	72.381,85	72.381,85	72.381,85	72.381,85	318.404,07



32	33	34	Total
----	----	----	-------



€	302.487,62
€	40.000,00
€	160.000,00
€	29.468,64
€	75.549,44
€	24.777,73
€	7.168,22
€	397.739,49
€	363.263,08



32	33	34	Total
----	----	----	-------



€	302.487,62
€	40.000,00
€	160.000,00
€	75.549,44
€	7.746,80
€	24.777,73
€	13.107,13
€	61.306,52



€	390.785,92
€	40.000,00
€	29.468,64
€	2.913,21
€	318.404,07

		X
		0
1)	Acquisition	
<i>Automatique</i>	Prix d'achat (EUR)	200.000,00
<i>Automatique</i>	Montant emprunté (EUR)	160.000,00
<i>Automatique</i>	Apport (EUR)	40.000,00
<i>Automatique</i>	Horizon d'investissement (années)	20
a) Droits d'enregistrement - Frais d'acte		
<i>Valeur fixe</i>	Droit d'enregistrement (%)	12,50%
<i>Automatique</i>	Droit d'enregistrement (EUR)	25.000,00
<i>Valeur fixe</i>	Droit pour les annexes (EUR)	100,00
<i>Automatique</i>	Honoraires (EUR)	2.157,91
<i>Valeur fixe</i>	Frais Administratifs (EUR)	813,00
<i>Valeur fixe</i>	Débours (EUR)	304,00
<i>Valeur fixe</i>	Transcription hypothécaire (EUR)	285,00
<i>Valeur fixe</i>	Droit d'écriture (EUR)	100,00
<i>Valeur fixe</i>	TVA (%)	21%
<i>Automatique</i>	TVA (EUR)	708,73
<i>Automatique</i>	Total droits d'enregistrements - Frais d'acte (EUR)	29.468,64
<i>Automatique</i>	Total droits d'enregistrements - Frais d'acte (%)	14,73%
b) Crédit		
<i>Automatique</i>	Intérêts annuels (EUR)	6.525,90
<i>Automatique</i>	Intérêts payés - Cumulés (EUR)	6.525,90
<i>Automatique</i>	Capital remboursé (EUR)	5.251,57
<i>Automatique</i>	Capital remboursé - Cumulés (EUR)	5.251,57
2)	Détention	
<i>Automatique</i>	Loyer mensuel	1.000,00
<i>Automatique</i>	Vide locatif	0%
<i>Automatique</i>	Taux d'indexation loyer (%)	2,37%
a) Revenu locatif		
<i>Automatique</i>	Loyer annuel (EUR)	12.000,00
<i>Automatique</i>	Loyer annuel incl. vide locatif (EUR)	12.000,00
<i>Automatique</i>	Total revenu locatif (EUR)	12.000,00
b) Précompte immobilier		
<i>Automatique</i>	Revenu cadastral (EUR)	800,00
<i>Automatique</i>	Taux d'évolution coefficient d'indexation revenu cadastral (%)	2,20%
<i>Automatique</i>	Coefficient d'indexation du revenu cadastral	2,1763
<i>Automatique</i>	Code postal du bien	7060
<i>Automatique</i>	Taux régional (%)	1,25%
<i>Automatique</i>	Taux provincial (%)	23,68%
<i>Automatique</i>	Taux communal (%)	32,50%
<i>Automatique</i>	Taux global (%)	57,43%
<i>Automatique</i>	Revenu cadastral indexé (EUR)	1.741,04
<i>Automatique</i>	Précompte immobilier (EUR)	999,88
<i>Automatique</i>	Total précompte immobilier (EUR)	999,88

c) Taxation IPP

1ère étape: Tranche d'imposition du contribuable

Automatique Tranche d'imposition IPP (%) 50%

2ème étape: Détermination base imposable

Régime 1	<i>Revenu cadastral indexé</i>		
Automatique	Revenu cadastral indexé (EUR)	€	1.741,04
Automatique	Base imposable (EUR)	€	1.741,04
Régime 2	<i>Revenu cadastral indexé majoré</i>		
Automatique	Revenu cadastral indexé (EUR)	€	1.741,04
Valeur fixe	Coefficient de majoration (%)		40%
Automatique	Base imposable (EUR)	€	2.437,46
Régime 3	<i>Loyers + avantages locatifs - forfait de charge de 40%</i>		
Automatique	Revenu cadastral (EUR)	€	800,00
Automatique	Revenu cadastral majoré (EUR)	€	2.437,46
Automatique	Loyer annuel incl. vide locatif (EUR)	€	12.000,00
Automatique	Taux d'évolution coefficient de revalorisation du revenu cadastral (%)		2,45%
Automatique	Coefficient de revalorisation du revenu cadastral		5,46
Valeur fixe	Forfait de frais (%)		40%
Automatique	Forfait de frais (EUR)	€	4.800,00
Automatique	Limite forfait de frais (EUR)	€	2.912,00
Automatique	Base imposable (EUR)	€	9.088,00
Régime 4	<i>Loyers + avantages locatifs - forfait de charge de 10%</i>		
Automatique	Revenu cadastral (EUR)	€	800,00
Automatique	Revenu cadastral indexé (EUR)	€	1.741,04
Automatique	Loyer annuel incl. vide locatif (EUR)	€	12.000,00
Valeur fixe	Forfait de frais (%)		10%
Automatique	Forfait de frais (EUR)	€	1.200,00
Automatique	Base imposable (EUR)	€	10.800,00
Automatique	Type de bien		Batiment
Automatique	Régime - Affectation privée	Revenu cadastral indexé majoré	
Automatique	Base imposable - Affectation privée (EUR)	€	2.437,46
Automatique	Régime - Affectation professionnelle	Loyers + avantages locatifs - forfait de charge de 40%	
Automatique	Base imposable - Affectation professionnelle (EUR)	€	9.088,00
Automatique	Régime - Affectation agricole	Revenu cadastral indexé	
Automatique	Base imposable - Affectation agricole (EUR)	€	1.741,04
Automatique	Affectation		Privée
Automatique	Taux affectation privé (%)		NA
Automatique	Taux affectation professionnelle (%)		NA
Automatique	Base Imposable avant avantage fiscal (EUR)	€	2.437,46
Automatique	Avantage fiscal - Intérêts (EUR)	€	6.525,90
Automatique	Base imposable finale (EUR)	€	-
Automatique	Impôts des personnes physique (EUR)	€	-
Automatique	Code postal de résidence		6000
Automatique	Centimes additionnels communaux (%)		8,50%
Automatique	Centimes additionnels communaux (EUR)	€	-
Automatique	Impôt total (EUR)	€	-
Automatique	Impôt total cumulé (EUR)	€	-

3)

Cession

<i>Automatique</i>	Type de bien		Batiment
<i>Automatique</i>	Taux de croissance du marché immobilier (%)		3,68%
<i>Automatique</i>	Prix d'achat (EUR)	€	200.000,00
<i>Valeur fixe</i>	Frais forfaitaires d'acquisition (%)		25%
<i>Automatique</i>	Frais forfaitaires d'acquisition (EUR)	€	50.000,00
<i>Valeur fixe</i>	Majoration annuelle (%)		5%
<i>Automatique</i>	Majoration annuelle (EUR)	€	-
<i>Automatique</i>	Prix d'achat majoré (EUR)	€	250.000,00
<i>Automatique</i>	Valeur de marché de l'immeuble (EUR)	€	200.000,00
<i>Automatique</i>	Plus-value imposable (EUR)		- €
<i>Automatique</i>	Taux d'imposition plus-value (%)		16,5%
<i>Automatique</i>	Impôts sur la plus-value (EUR)	€	-

	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
€	6.304,29	€ 6.073,32	€ 5.832,60	€ 5.581,73	€ 5.320,27	€ 5.047,78	€ 4.763,78	€ 4.467,81	€ 4.159,34	€ 3.837,85
€	12.830,19	€ 18.903,51	€ 24.736,12	€ 30.317,85	€ 35.638,12	€ 40.685,89	€ 45.449,68	€ 49.917,48	€ 54.076,82	€ 57.914,67
€	5.473,18	€ 5.704,15	€ 5.944,87	€ 6.195,74	€ 6.457,20	€ 6.729,70	€ 7.013,69	€ 7.309,67	€ 7.618,13	€ 7.939,62
€	10.724,75	€ 16.428,90	€ 22.373,77	€ 28.569,51	€ 35.026,71	€ 41.756,41	€ 48.770,10	€ 56.079,76	€ 63.697,90	€ 71.637,51
€	1.023,68	€ 1.047,92	€ 1.072,73	€ 1.098,13	€ 1.124,13	€ 1.150,74	€ 1.177,99	€ 1.205,88	€ 1.234,43	€ 1.263,66
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%
€	12.284,13	€ 12.574,99	€ 12.872,73	€ 13.177,52	€ 13.489,53	€ 13.808,93	€ 14.135,89	€ 14.470,59	€ 14.813,21	€ 15.163,95
€	12.284,13	€ 12.574,99	€ 12.872,73	€ 13.177,52	€ 13.489,53	€ 13.808,93	€ 14.135,89	€ 14.470,59	€ 14.813,21	€ 15.163,95
€	24.284,13	€ 36.859,11	€ 49.731,84	€ 62.909,36	€ 76.398,89	€ 90.207,82	€ 104.343,71	€ 118.814,30	€ 133.627,51	€ 148.791,46
€	800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
	2,2241	2,2730	2,3229	2,3740	2,4262	2,4795	2,5339	2,5896	2,6465	2,7047
	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060
	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%
	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%
	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%
€	1.779,30	€ 1.818,40	€ 1.858,35	€ 1.899,19	€ 1.940,92	€ 1.983,57	€ 2.027,16	€ 2.071,70	€ 2.117,22	€ 2.163,75
€	1.021,85	€ 1.044,30	€ 1.067,25	€ 1.090,70	€ 1.114,67	€ 1.139,16	€ 1.164,20	€ 1.189,78	€ 1.215,92	€ 1.242,64
€	2.021,73	€ 3.066,03	€ 4.133,29	€ 5.223,99	€ 6.338,66	€ 7.477,83	€ 8.642,02	€ 9.831,80	€ 11.047,72	€ 12.290,36

	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
€	1.779,30	€ 1.818,40	€ 1.858,35	€ 1.899,19	€ 1.940,92	€ 1.983,57	€ 2.027,16	€ 2.071,70	€ 2.117,22	€ 2.163,75
€	1.779,30	€ 1.818,40	€ 1.858,35	€ 1.899,19	€ 1.940,92	€ 1.983,57	€ 2.027,16	€ 2.071,70	€ 2.117,22	€ 2.163,75
€	1.779,30	€ 1.818,40	€ 1.858,35	€ 1.899,19	€ 1.940,92	€ 1.983,57	€ 2.027,16	€ 2.071,70	€ 2.117,22	€ 2.163,75
€	40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%	€ 40%
€	2.491,02	€ 2.545,75	€ 2.601,69	€ 2.658,86	€ 2.717,29	€ 2.777,00	€ 2.838,02	€ 2.900,38	€ 2.964,11	€ 3.029,25
€	800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
€	2.491,02	€ 2.545,75	€ 2.601,69	€ 2.658,86	€ 2.717,29	€ 2.777,00	€ 2.838,02	€ 2.900,38	€ 2.964,11	€ 3.029,25
€	12.284,13	€ 12.574,99	€ 12.872,73	€ 13.177,52	€ 13.489,53	€ 13.808,93	€ 14.135,89	€ 14.470,59	€ 14.813,21	€ 15.163,95
	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
	5,59	5,73	5,87	6,01	6,16	6,31	6,47	6,62	6,79	6,95
	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
€	4.913,65	€ 5.029,99	€ 5.149,09	€ 5.271,01	€ 5.395,81	€ 5.523,57	€ 5.654,35	€ 5.788,24	€ 5.925,29	€ 6.065,58
€	2.983,22	€ 3.056,17	€ 3.130,92	€ 3.207,49	€ 3.285,93	€ 3.366,29	€ 3.448,62	€ 3.532,96	€ 3.619,36	€ 3.707,87
€	9.300,91	€ 9.518,81	€ 9.741,81	€ 9.970,04	€ 10.203,60	€ 10.442,64	€ 10.687,27	€ 10.937,63	€ 11.193,86	€ 11.456,08
€	800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
€	1.779,30	€ 1.818,40	€ 1.858,35	€ 1.899,19	€ 1.940,92	€ 1.983,57	€ 2.027,16	€ 2.071,70	€ 2.117,22	€ 2.163,75
€	12.284,13	€ 12.574,99	€ 12.872,73	€ 13.177,52	€ 13.489,53	€ 13.808,93	€ 14.135,89	€ 14.470,59	€ 14.813,21	€ 15.163,95
	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
€	1.228,41	€ 1.257,50	€ 1.287,27	€ 1.317,75	€ 1.348,95	€ 1.380,89	€ 1.413,59	€ 1.447,06	€ 1.481,32	€ 1.516,40
€	11.055,72	€ 11.317,49	€ 11.585,46	€ 11.859,77	€ 12.140,58	€ 12.428,03	€ 12.722,30	€ 13.023,53	€ 13.331,89	€ 13.647,56
	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment	Batiment
€	2.491,02	€ 2.545,75	€ 2.601,69	€ 2.658,86	€ 2.717,29	€ 2.777,00	€ 2.838,02	€ 2.900,38	€ 2.964,11	€ 3.029,25
€	9.300,91	€ 9.518,81	€ 9.741,81	€ 9.970,04	€ 10.203,60	€ 10.442,64	€ 10.687,27	€ 10.937,63	€ 11.193,86	€ 11.456,08
€	1.779,30	€ 1.818,40	€ 1.858,35	€ 1.899,19	€ 1.940,92	€ 1.983,57	€ 2.027,16	€ 2.071,70	€ 2.117,22	€ 2.163,75
	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA	Privée NA NA
€	2.491,02	€ 2.545,75	€ 2.601,69	€ 2.658,86	€ 2.717,29	€ 2.777,00	€ 2.838,02	€ 2.900,38	€ 2.964,11	€ 3.029,25
€	6.304,29	€ 6.073,32	€ 5.832,60	€ 5.581,73	€ 5.320,27	€ 5.047,78	€ 4.763,78	€ 4.467,81	€ 4.159,34	€ 3.837,85
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
€	8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%	€ 8,50%
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%
€	12.500,00	€ 25.000,00	€ 37.500,00	€ 50.000,00	€ 62.500,00	€ 75.000,00	€ 87.500,00	€ 100.000,00	€ 112.500,00	€ 125.000,00	€ 125.000,00
€	262.500,00	€ 275.000,00	€ 287.500,00	€ 300.000,00	€ 312.500,00	€ 325.000,00	€ 337.500,00	€ 350.000,00	€ 362.500,00	€ 375.000,00	€ 375.000,00
€	207.369,15	€ 215.009,81	€ 222.932,01	€ 231.146,10	€ 239.662,85	€ 248.493,40	€ 257.649,32	€ 267.142,60	€ 276.985,66	€ 287.191,40	€ 287.191,40
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	0,0%	0,0%	0,0%
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

CALCULS - IPP

X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11	12	13	14	15	16	17	18	19	
€ 3.502,80	€ 3.153,61	€ 2.789,68	€ 2.410,40	€ 2.015,11	€ 1.603,14	€ 1.173,78	€ 726,30	€ 259,94	
€ 61.417,48	€ 64.571,09	€ 67.360,77	€ 69.771,17	€ 71.786,27	€ 73.389,41	€ 74.563,19	€ 75.289,49	€ 75.549,44	
€ 8.274,67	€ 8.623,86	€ 8.987,79	€ 9.367,07	€ 9.762,36	€ 10.174,34	€ 10.603,69	€ 11.051,17	€ 11.517,53	
€ 79.912,19	€ 88.536,05	€ 97.523,84	€ 106.890,91	€ 116.653,27	€ 126.827,61	€ 137.431,30	€ 148.482,47	€ 160.000,00	
€ 1.293,58	€ 1.324,21	€ 1.355,57	€ 1.387,66	€ 1.420,52	€ 1.454,15	€ 1.488,58	€ 1.523,83	€ 1.559,91	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%
€ 15.523,00	€ 15.890,54	€ 16.266,79	€ 16.651,94	€ 17.046,22	€ 17.449,83	€ 17.862,99	€ 18.285,94	€ 18.718,91	
€ 15.523,00	€ 15.890,54	€ 16.266,79	€ 16.651,94	€ 17.046,22	€ 17.449,83	€ 17.862,99	€ 18.285,94	€ 18.718,91	
€ 164.314,46	€ 180.205,00	€ 196.471,79	€ 213.123,73	€ 230.169,95	€ 247.619,78	€ 265.482,77	€ 283.768,71	€ 302.487,62	
€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
2,7641	2,8249	2,8869	2,9504	3,0152	3,0815	3,1492	3,2184	3,2891	
7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060	7060
1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%	23,68%
32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%	32,50%
57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%	57,43%
€ 2.211,29	€ 2.259,89	€ 2.309,54	€ 2.360,29	€ 2.412,16	€ 2.465,16	€ 2.519,33	€ 2.574,69	€ 2.631,27	
€ 1.269,95	€ 1.297,85	€ 1.326,37	€ 1.355,52	€ 1.385,30	€ 1.415,74	€ 1.446,85	€ 1.478,65	€ 1.511,14	
€ 13.560,31	€ 14.858,16	€ 16.184,53	€ 17.540,05	€ 18.925,35	€ 20.341,09	€ 21.787,95	€ 23.266,59	€ 24.777,73	

	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%	Batiment 3,68%
€	137.500,00	€ 150.000,00	€ 162.500,00	€ 175.000,00	€ 187.500,00	€ 200.000,00	€ 212.500,00	€ 225.000,00	€ 237.500,00
€	387.500,00	€ 400.000,00	€ 412.500,00	€ 425.000,00	€ 437.500,00	€ 450.000,00	€ 462.500,00	€ 475.000,00	€ 487.500,00
€	297.773,17	€ 308.744,84	€ 320.120,77	€ 331.915,86	€ 344.145,54	€ 356.825,83	€ 369.973,34	€ 383.605,28	€ 397.739,49
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-

X

0

1) Acquisition			
<i>Automatique</i>	Prix d'achat (EUR)	€	200.000,00
<i>Automatique</i>	Montant emprunté (EUR)	€	160.000,00
<i>Automatique</i>	Apport (EUR)	€	40.000,00
<i>Automatique</i>	Horizon d'investissement (années)		20
a) Constitution de la société			
<i>Valeur fixe</i>	Inscription à la BCE (EUR)	€	105,50
<i>Valeur fixe</i>	Acte authentique de constitution (EUR)	€	1.000,00
<i>Valeur fixe</i>	Droits d'écriture de l'acte notarié (EUR)	€	95,00
<i>Valeur fixe</i>	Droit d'enregistrement de l'acte (EUR)	€	50,00
<i>Valeur fixe</i>	Publication de l'acte constitutif au Moniteur Belge (EUR)	€	222,76
<i>Valeur fixe</i>	Plan financier (EUR)	€	1.000,00
<i>Valeur fixe</i>	TVA (%)		21%
<i>Automatique</i>	TVA (EUR)	€	439,95
<i>Automatique</i>	Total frais de constitution de la société (EUR)	€	2.913,21
b) Droits d'enregistrement - Frais d'acte			
<i>Valeur fixe</i>	Droit d'enregistrement (%)		12,50%
<i>Automatique</i>	Droit d'enregistrement (EUR)	€	25.000,00
<i>Valeur fixe</i>	Droit pour les annexes (EUR)	€	100,00
<i>Automatique</i>	Honoraires (EUR)	€	2.157,91
<i>Valeur fixe</i>	Frais administratifs (EUR)	€	813,00
<i>Valeur fixe</i>	Débours (EUR)	€	304,00
<i>Valeur fixe</i>	Transcription hypothécaire (EUR)	€	285,00
<i>Valeur fixe</i>	Droit d'écriture (EUR)	€	100,00
<i>Valeur fixe</i>	TVA (%)		21%
<i>Automatique</i>	TVA (EUR)	€	708,73
<i>Automatique</i>	Total droits d'enregistrements - Frais d'acte (EUR)	€	29.468,64
<i>Automatique</i>	Total droits d'enregistrements - Frais d'acte (%)		14,73%
c) Crédit			
<i>Automatique</i>	Intérêts annuels (EUR)	€	6.525,90
<i>Automatique</i>	Intérêts payés - Cumulés (EUR)	€	6.525,90
<i>Automatique</i>	Capital remboursé (EUR)	€	5.251,57
<i>Automatique</i>	Capital remboursé - Cumulés (EUR)	€	5.251,57

2) Détention			
<i>Automatique</i>	Loyer mensuel	€	1.000,00
<i>Automatique</i>	Vide locatif		0%
<i>Automatique</i>	Taux d'indexation loyer (%)		2,37%
a) Revenu locatif			
<i>Automatique</i>	Loyer annuel (EUR)	€	12.000,00
<i>Automatique</i>	Loyer annuel incl. vide locatif (EUR)	€	12.000,00
<i>Automatique</i>	Total revenu locatif (EUR)	€	12.000,00
b) Précompte immobilier			
<i>Automatique</i>	Revenu cadastral (EUR)	€	800,00
<i>Automatique</i>	Taux d'évolution coefficient d'indexation revenu cadastral (%)		2,20%
<i>Automatique</i>	Coefficient d'indexation du revenu cadastral		2,1763
<i>Automatique</i>	Code postal du bien		7060
<i>Automatique</i>	Taux régional (%)		1,25%
<i>Automatique</i>	Taux provincial (%)		23,68%
<i>Automatique</i>	Taux communal (%)		32,50%
<i>Automatique</i>	Taux global (%)		57,43%
<i>Automatique</i>	Revenu cadastral indexé (EUR)	€	1.741,04
<i>Automatique</i>	Précompte immobilier (EUR)	€	999,88
<i>Automatique</i>	Total précompte immobilier (EUR)	€	999,88
c) Amortissements			
<i>Automatique</i>	Type de bien		Batiment
<i>Automatique</i>	Affectation		Immeuble commercial ou d'habitation
<i>Automatique</i>	Durée d'amortissement (années)		33
<i>Automatique</i>	Pourcentage annuel d'amortissement (%)		3,03%
<i>Automatique</i>	Montant à amortir (EUR)	€	229.468,64
<i>Automatique</i>	Amortissement annuel (EUR)	€	6.953,60
d) Taxation ISOC			
<u>1ere étape: Détermination du résultat comptable de la société</u>			
<i>Automatique</i>	Chiffre d'affaires (EUR)	€	12.000,00
<i>Automatique</i>	Frais de constitution de la société (EUR)	€	2.913,21
<i>Automatique</i>	Précompte immobilier (EUR)	€	999,88
<i>Automatique</i>	Amortissement annuel (EUR)	€	6.953,60
<i>Automatique</i>	Intérêts annuel (EUR)	€	6.525,90
<i>Automatique</i>	Cotisation annuelle société (EUR)	€	387,34
<i>Automatique</i>	Total frais déductibles (EUR)	€	17.779,93
<i>Automatique</i>	Résultat de l'exercice (EUR)	-€	5.779,93

2e étape: Détermination de la base imposable

<i>Automatique</i>	Résultat net avant Impot (EUR)	-€	5.779,93
<i>Automatique</i>	Perte à reporter (EUR)	-€	5.779,93
<i>Automatique</i>	Total pertes reportées exercices précédents (EUR)	€	-
<i>Automatique</i>	Total bénéfices cumulés (EUR)	€	-
<i>Automatique</i>	Perte à reporter en fin d'année (EUR)	-€	5.779,93
<i>Automatique</i>	Base Imposable (EUR)	€	-

3e étape: Détermination de l'impôt des sociétés

<i>Automatique</i>	Base imposable (EUR)	€	-
<i>Valeur fixe</i>	Taux d'imposition ISOC (%)		25%
<i>Automatique</i>	ISOC (EUR)	€	-
<i>Automatique</i>	Total Impot ISOC (EUR)	€	-
<i>Automatique</i>	Résultat de l'exercice (EUR)	-€	5.779,93
<i>Automatique</i>	Résultat reporté (EUR)	-€	5.779,93

3) Cession

<i>Automatique</i>	Fonds propres (EUR)	€	66.601,93
<i>Automatique</i>	Dettes (EUR)	€	154.748,43
<i>Automatique</i>	Actif Net (EUR)	-€	88.146,51
<i>Automatique</i>	Taux de croissance du marché immobilier (%)		3,68%
<i>Automatique</i>	Valeur de marché de l'immeuble (EUR)	€	200.000,00
<i>Automatique</i>	Amortissement annuel de l'immeuble (EUR)	€	6.060,61
<i>Automatique</i>	Amortissement cumulé de l'immeuble (EUR)	€	6.060,61
<i>Automatique</i>	Valeur nette comptable de l'immeuble (EUR)	€	193.939,39
<i>Automatique</i>	Perte fiscale reportée (EUR)	-	5.779,93 €
<i>Automatique</i>	Plus-value imposable (EUR)	€	280,68
<i>Valeur fixe</i>	ISOC (%)		25%
<i>Automatique</i>	ISOC (EUR)	€	70,17
<i>Valeur fixe</i>	Répartition de la latence fiscale (%)		50%
<i>Automatique</i>	Répartition de la latence fiscale (EUR)	€	35,08
<i>Automatique</i>	Valeur de la société (EUR)	-€	87.900,91

	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
€	6.304,29	€ 6.073,32	€ 5.832,60	€ 5.581,73	€ 5.320,27	€ 5.047,78	€ 4.763,78	€ 4.467,81	€ 4.159,34	€ 3.837,85
€	12.830,19	€ 18.903,51	€ 24.736,12	€ 30.317,85	€ 35.638,12	€ 40.685,89	€ 45.449,68	€ 49.917,48	€ 54.076,82	€ 57.914,67
€	5.473,18	€ 5.704,15	€ 5.944,87	€ 6.195,74	€ 6.457,20	€ 6.729,70	€ 7.013,69	€ 7.309,67	€ 7.618,13	€ 7.939,62
€	10.724,75	€ 16.428,90	€ 22.373,77	€ 28.569,51	€ 35.026,71	€ 41.756,41	€ 48.770,10	€ 56.079,76	€ 63.697,90	€ 71.637,51

€	1.023,68	€	1.047,92	€	1.072,73	€	1.098,13	€	1.124,13	€	1.150,74	€	1.177,99	€	1.205,88	€	1.234,43	€	1.263,66
	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
	2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%

€	12.284,13	€	12.574,99	€	12.872,73	€	13.177,52	€	13.489,53	€	13.808,93	€	14.135,89	€	14.470,59	€	14.813,21	€	15.163,95
€	12.284,13	€	12.574,99	€	12.872,73	€	13.177,52	€	13.489,53	€	13.808,93	€	14.135,89	€	14.470,59	€	14.813,21	€	15.163,95
€	24.284,13	€	36.859,11	€	49.731,84	€	62.909,36	€	76.398,89	€	90.207,82	€	104.343,71	€	118.814,30	€	133.627,51	€	148.791,46

€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00
	2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%
	2,2241		2,2730		2,3229		2,3740		2,4262		2,4795		2,5339		2,5896		2,6465		2,7047		2,7647
	7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060
	1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%
	23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%
	32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%
	57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%

€	1.779,30	€	1.818,40	€	1.858,35	€	1.899,19	€	1.940,92	€	1.983,57	€	2.027,16	€	2.071,70	€	2.117,22	€	2.163,75
€	1.021,85	€	1.044,30	€	1.067,25	€	1.090,70	€	1.114,67	€	1.139,16	€	1.164,20	€	1.189,78	€	1.215,92	€	1.242,64
€	2.021,73	€	3.066,03	€	4.133,29	€	5.223,99	€	6.338,66	€	7.477,83	€	8.642,02	€	9.831,80	€	11.047,72	€	12.290,36

€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60
---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------	---	----------

€	12.284,13	€	12.574,99	€	12.872,73	€	13.177,52	€	13.489,53	€	13.808,93	€	14.135,89	€	14.470,59	€	14.813,21	€	15.163,95
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	1.021,85	€	1.044,30	€	1.067,25	€	1.090,70	€	1.114,67	€	1.139,16	€	1.164,20	€	1.189,78	€	1.215,92	€	1.242,64
€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60
€	6.304,29	€	6.073,32	€	5.832,60	€	5.581,73	€	5.320,27	€	5.047,78	€	4.763,78	€	4.467,81	€	4.159,34	€	3.837,85
€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34
€	14.667,07	€	14.458,56	€	14.240,79	€	14.013,37	€	13.775,88	€	13.527,88	€	13.268,92	€	12.998,52	€	12.716,20	€	12.421,43
-€	2.382,94	-€	1.883,57	-€	1.368,06	-€	835,85	-€	286,35	€	281,05	€	866,97	€	1.472,07	€	2.097,02	€	2.742,52

-€	2.382,94	-€	1.883,57	-€	1.368,06	-€	835,85	-€	286,35	€	281,05	€	866,97	€	1.472,07	€	2.097,02	€	2.742,52
-€	2.382,94	-€	1.883,57	-€	1.368,06	-€	835,85	-€	286,35	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
-€	5.779,93	-€	8.162,87	-€	10.046,45	-€	11.414,51	-€	12.250,36	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	281,05	€	1.148,02	€	2.620,09	€	4.717,11	€	7.459,64
-€	8.162,87	-€	10.046,45	-€	11.414,51	-€	12.250,36	-€	12.536,71	-€	12.255,65	-€	11.388,68	-€	9.916,61	-€	7.819,59	-€	5.077,07
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
-€	2.382,94	-€	1.883,57	-€	1.368,06	-€	835,85	-€	286,35	€	281,05	€	866,97	€	1.472,07	€	2.097,02	€	2.742,52
-€	8.162,87	-€	10.046,45	-€	11.414,51	-€	12.250,36	-€	12.536,71	-€	12.255,65	-€	11.388,68	-€	9.916,61	-€	7.819,59	-€	5.077,07
€	64.218,98	€	62.335,41	€	60.967,34	€	60.131,49	€	59.845,15	€	60.126,20	€	60.993,17	€	62.465,24	€	64.562,26	€	67.304,78
€	149.275,25	€	143.571,10	€	137.626,23	€	131.430,49	€	124.973,29	€	118.243,59	€	111.229,90	€	103.920,24	€	96.302,10	€	88.362,49
-€	85.056,27	-€	81.235,69	-€	76.658,89	-€	71.298,99	-€	65.128,14	-€	58.117,39	-€	50.236,73	-€	41.455,00	-€	31.739,84	-€	21.057,70
	3,68%		3,68%		3,68%		3,68%		3,68%		3,68%		3,68%		3,68%		3,68%		3,68%
€	207.369,15	€	215.009,81	€	222.932,01	€	231.146,10	€	239.662,85	€	248.493,40	€	257.649,32	€	267.142,60	€	276.985,66	€	287.191,40
€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61
€	12.121,21	€	18.181,82	€	24.242,42	€	30.303,03	€	36.363,64	€	42.424,24	€	48.484,85	€	54.545,45	€	60.606,06	€	66.666,67
€	187.878,79	€	181.818,18	€	175.757,58	€	169.696,97	€	163.636,36	€	157.575,76	€	151.515,15	€	145.454,55	€	139.393,94	€	133.333,33
-	8.162,87	-	10.046,45	-	11.414,51	-	12.250,36	-	12.536,71	-	12.255,65	-	11.388,68	-	9.916,61	-	7.819,59	-	5.077,07
€	11.327,48	€	23.145,18	€	35.759,92	€	49.198,77	€	63.489,78	€	78.661,99	€	94.745,48	€	111.771,44	€	129.772,12	€	148.780,99
€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%
€	2.831,87	€	5.786,30	€	8.939,98	€	12.299,69	€	15.872,44	€	19.665,50	€	23.686,37	€	27.942,86	€	32.443,03	€	37.195,25
€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%
€	1.415,94	€	2.893,15	€	4.469,99	€	6.149,85	€	7.936,22	€	9.832,75	€	11.843,19	€	13.971,43	€	16.221,52	€	18.597,62
-€	75.144,72	-€	60.983,65	-€	45.368,96	-€	28.250,07	-€	9.574,58	€	10.711,85	€	32.665,57	€	56.345,01	€	81.810,76	€	109.125,67

€	1.293,58	€	1.324,21	€	1.355,57	€	1.387,66	€	1.420,52	€	1.454,15	€	1.488,58	€	1.523,83	€	1.559,91
	0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%
	2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%		2,37%
€	15.523,00	€	15.890,54	€	16.266,79	€	16.651,94	€	17.046,22	€	17.449,83	€	17.862,99	€	18.285,94	€	18.718,91
€	15.523,00	€	15.890,54	€	16.266,79	€	16.651,94	€	17.046,22	€	17.449,83	€	17.862,99	€	18.285,94	€	18.718,91
€	164.314,46	€	180.205,00	€	196.471,79	€	213.123,73	€	230.169,95	€	247.619,78	€	265.482,77	€	283.768,71	€	302.487,62
€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00	€	800,00
	2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%		2,20%
	2,7641		2,8249		2,8869		2,9504		3,0152		3,0815		3,1492		3,2184		3,2891
	7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060		7060
	1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%		1,25%
	23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%		23,68%
	32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%		32,50%
	57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%		57,43%
€	2.211,29	€	2.259,89	€	2.309,54	€	2.360,29	€	2.412,16	€	2.465,16	€	2.519,33	€	2.574,69	€	2.631,27
€	1.269,95	€	1.297,85	€	1.326,37	€	1.355,52	€	1.385,30	€	1.415,74	€	1.446,85	€	1.478,65	€	1.511,14
€	13.560,31	€	14.858,16	€	16.184,53	€	17.540,05	€	18.925,35	€	20.341,09	€	21.787,95	€	23.266,59	€	24.777,73
€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60
€	15.523,00	€	15.890,54	€	16.266,79	€	16.651,94	€	17.046,22	€	17.449,83	€	17.862,99	€	18.285,94	€	18.718,91
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	1.269,95	€	1.297,85	€	1.326,37	€	1.355,52	€	1.385,30	€	1.415,74	€	1.446,85	€	1.478,65	€	1.511,14
€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60	€	6.953,60
€	3.502,80	€	3.153,61	€	2.789,68	€	2.410,40	€	2.015,11	€	1.603,14	€	1.173,78	€	726,30	€	259,94
€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34	€	387,34
€	12.113,68	€	11.792,40	€	11.456,99	€	11.106,85	€	10.741,35	€	10.359,81	€	9.961,57	€	9.545,88	€	9.112,02
€	3.409,31	€	4.098,14	€	4.809,80	€	5.545,09	€	6.304,87	€	7.090,01	€	7.901,43	€	8.740,06	€	9.606,89

€	3.409,31	€	4.098,14	€	4.809,80	€	5.545,09	€	6.304,87	€	7.090,01	€	7.901,43	€	8.740,06	€	9.606,89
€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71	-€	12.536,71
€	10.868,95	€	14.967,09	€	19.776,89	€	25.321,98	€	31.626,85	€	38.716,87	€	46.618,29	€	55.358,35	€	64.965,25
-€	1.667,76	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	-	€	2.430,39	€	4.809,80	€	5.545,09	€	6.304,87	€	7.090,01	€	7.901,43	€	8.740,06	€	9.606,89
€	-	€	2.430,39	€	4.809,80	€	5.545,09	€	6.304,87	€	7.090,01	€	7.901,43	€	8.740,06	€	9.606,89
€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%
€	-	€	607,60	€	1.202,45	€	1.386,27	€	1.576,22	€	1.772,50	€	1.975,36	€	2.185,01	€	2.401,72
€	-	€	607,60	€	1.810,05	€	3.196,32	€	4.772,54	€	6.545,04	€	8.520,40	€	10.705,41	€	13.107,13
€	3.409,31	€	3.490,55	€	3.607,35	€	4.158,82	€	4.728,65	€	5.317,51	€	5.926,07	€	6.555,04	€	7.205,17
-€	1.667,76	€	1.822,79	€	5.430,14	€	9.588,96	€	14.317,61	€	19.635,12	€	25.561,19	€	32.116,24	€	39.321,40
€	70.714,10	€	74.204,64	€	77.811,99	€	81.970,81	€	86.699,47	€	92.016,98	€	97.943,05	€	104.498,09	€	111.703,26
€	80.087,81	€	71.463,95	€	62.476,16	€	53.109,09	€	43.346,73	€	33.172,39	€	22.568,70	€	11.517,53	€	0,00
-€	9.373,72	€	2.740,69	€	15.335,83	€	28.861,72	€	43.352,74	€	58.844,59	€	75.374,35	€	92.980,56	€	111.703,26
€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%	€	3,68%
€	297.773,17	€	308.744,84	€	320.120,77	€	331.915,86	€	344.145,54	€	356.825,83	€	369.973,34	€	383.605,28	€	397.739,49
€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61	€	6.060,61
€	72.727,27	€	78.787,88	€	84.848,48	€	90.909,09	€	96.969,70	€	103.030,30	€	109.090,91	€	115.151,52	€	121.212,12
€	127.272,73	€	121.212,12	€	115.151,52	€	109.090,91	€	103.030,30	€	96.969,70	€	90.909,09	€	84.848,48	€	78.787,88
-	1.667,76	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
€	168.832,69	€	187.532,72	€	204.969,26	€	222.824,95	€	241.115,23	€	259.856,13	€	279.064,25	€	298.756,79	€	318.951,61
€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%	€	25%
€	42.208,17	€	46.883,18	€	51.242,31	€	55.706,24	€	60.278,81	€	64.964,03	€	69.766,06	€	74.689,20	€	79.737,90
€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%	€	50%
€	21.104,09	€	23.441,59	€	25.621,16	€	27.853,12	€	30.139,40	€	32.482,02	€	34.883,03	€	37.344,60	€	39.868,95
€	138.354,89	€	166.831,82	€	194.683,93	€	223.833,55	€	254.328,57	€	286.218,70	€	319.555,57	€	354.392,76	€	390.785,92

Tableau de remboursement du crédit

Montant	160.000,00 €
Taux d'intérêt	4,22%
durée	20 ans
Fréquence des paiements	12 mensuelle

Hypothèse:

On utilise la formule du taux d'intérêt effectif pour calculer le taux par période.

$$(1 + \text{taux_annuel})^{(1/n_periode_par_an)} - 1$$

Année	Total Intérêts	Intérêts Payés	Capital remboursé	Capital cumulé
0	€ 6.525,90	€ 6.525,90	€ 5.251,57	€ 5.251,57
1	€ 6.304,29	€ 12.830,19	€ 5.473,18	€ 10.724,75
2	€ 6.073,32	€ 18.903,51	€ 5.704,15	€ 16.428,90
3	€ 5.832,60	€ 24.736,12	€ 5.944,87	€ 22.373,77
4	€ 5.581,73	€ 30.317,85	€ 6.195,74	€ 28.569,51
5	€ 5.320,27	€ 35.638,12	€ 6.457,20	€ 35.026,71
6	€ 5.047,78	€ 40.685,89	€ 6.729,70	€ 41.756,41
7	€ 4.763,78	€ 45.449,68	€ 7.013,69	€ 48.770,10
8	€ 4.467,81	€ 49.917,48	€ 7.309,67	€ 56.079,76
9	€ 4.159,34	€ 54.076,82	€ 7.618,13	€ 63.697,90
10	€ 3.837,85	€ 57.914,67	€ 7.939,62	€ 71.637,51
11	€ 3.502,80	€ 61.417,48	€ 8.274,67	€ 79.912,19
12	€ 3.153,61	€ 64.571,09	€ 8.623,86	€ 88.536,05
13	€ 2.789,68	€ 67.360,77	€ 8.987,79	€ 97.523,84
14	€ 2.410,40	€ 69.771,17	€ 9.367,07	€ 106.890,91
15	€ 2.015,11	€ 71.786,27	€ 9.762,36	€ 116.653,27
16	€ 1.603,14	€ 73.389,41	€ 10.174,34	€ 126.827,61
17	€ 1.173,78	€ 74.563,19	€ 10.603,69	€ 137.431,30
18	€ 726,30	€ 75.289,49	€ 11.051,17	€ 148.482,47
19	€ 259,94	€ 75.549,44	€ 11.517,53	€ 160.000,00
20	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
21	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
22	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
23	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
24	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
25	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
26	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
27	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
28	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
29	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
30	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
31	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
32	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
33	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
34	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
35	-	€ 75.549,44	€ -	€ 160.000,00
Total	€ 75.549,44	€ 160.000,00		

Année	Période	Mensualité	Intérêts	Capital	Solde restant
0	1	981,46 €	552,07 €	429,39 €	159.570,61 €
0	2	981,46 €	550,59 €	430,87 €	159.139,74 €
0	3	981,46 €	549,10 €	432,36 €	158.707,39 €
0	4	981,46 €	547,61 €	433,85 €	158.273,54 €
0	5	981,46 €	546,11 €	435,34 €	157.838,20 €
0	6	981,46 €	544,61 €	436,85 €	157.401,35 €
0	7	981,46 €	543,10 €	438,35 €	156.962,99 €
0	8	981,46 €	541,59 €	439,87 €	156.523,13 €
0	9	981,46 €	540,07 €	441,38 €	156.081,74 €
0	10	981,46 €	538,55 €	442,91 €	155.638,84 €
0	11	981,46 €	537,02 €	444,44 €	155.194,40 €
0	12	981,46 €	535,49 €	445,97 €	154.748,43 €
1	13	981,46 €	533,95 €	447,51 €	154.300,92 €
1	14	981,46 €	532,40 €	449,05 €	153.851,87 €
1	15	981,46 €	530,85 €	450,60 €	153.401,27 €
1	16	981,46 €	529,30 €	452,16 €	152.949,12 €
1	17	981,46 €	527,74 €	453,72 €	152.495,40 €
1	18	981,46 €	526,17 €	455,28 €	152.040,12 €
1	19	981,46 €	524,60 €	456,85 €	151.583,27 €
1	20	981,46 €	523,03 €	458,43 €	151.124,84 €
1	21	981,46 €	521,45 €	460,01 €	150.664,83 €
1	22	981,46 €	519,86 €	461,60 €	150.203,23 €
1	23	981,46 €	518,27 €	463,19 €	149.740,04 €
1	24	981,46 €	516,67 €	464,79 €	149.275,25 €
2	25	981,46 €	515,06 €	466,39 €	148.808,86 €
2	26	981,46 €	513,45 €	468,00 €	148.340,85 €
2	27	981,46 €	511,84 €	469,62 €	147.871,24 €
2	28	981,46 €	510,22 €	471,24 €	147.400,00 €
2	29	981,46 €	508,59 €	472,86 €	146.927,14 €
2	30	981,46 €	506,96 €	474,49 €	146.452,64 €
2	31	981,46 €	505,32 €	476,13 €	145.976,51 €
2	32	981,46 €	503,68 €	477,77 €	145.498,74 €
2	33	981,46 €	502,03 €	479,42 €	145.019,31 €
2	34	981,46 €	500,38 €	481,08 €	144.538,24 €
2	35	981,46 €	498,72 €	482,74 €	144.055,50 €
2	36	981,46 €	497,05 €	484,40 €	143.571,10 €
3	37	981,46 €	495,38 €	486,07 €	143.085,02 €
3	38	981,46 €	493,70 €	487,75 €	142.597,27 €
3	39	981,46 €	492,02 €	489,43 €	142.107,84 €
3	40	981,46 €	490,33 €	491,12 €	141.616,71 €
3	41	981,46 €	488,64 €	492,82 €	141.123,90 €
3	42	981,46 €	486,94 €	494,52 €	140.629,38 €
3	43	981,46 €	485,23 €	496,22 €	140.133,15 €
3	44	981,46 €	483,52 €	497,94 €	139.635,22 €
3	45	981,46 €	481,80 €	499,65 €	139.135,56 €
3	46	981,46 €	480,08 €	501,38 €	138.634,18 €
3	47	981,46 €	478,35 €	503,11 €	138.131,07 €
3	48	981,46 €	476,61 €	504,84 €	137.626,23 €
4	49	981,46 €	474,87 €	506,59 €	137.119,64 €
4	50	981,46 €	473,12 €	508,33 €	136.611,31 €
4	51	981,46 €	471,37 €	510,09 €	136.101,22 €
4	52	981,46 €	469,61 €	511,85 €	135.589,37 €
4	53	981,46 €	467,84 €	513,61 €	135.075,76 €
4	54	981,46 €	466,07 €	515,39 €	134.560,37 €
4	55	981,46 €	464,29 €	517,17 €	134.043,20 €
4	56	981,46 €	462,51 €	518,95 €	133.524,25 €
4	57	981,46 €	460,72 €	520,74 €	133.003,51 €
4	58	981,46 €	458,92 €	522,54 €	132.480,98 €
4	59	981,46 €	457,12 €	524,34 €	131.956,64 €
4	60	981,46 €	455,31 €	526,15 €	131.430,49 €
5	61	981,46 €	453,49 €	527,96 €	130.902,52 €
5	62	981,46 €	451,67 €	529,79 €	130.372,74 €
5	63	981,46 €	449,84 €	531,61 €	129.841,12 €
5	64	981,46 €	448,01 €	533,45 €	129.307,67 €
5	65	981,46 €	446,17 €	535,29 €	128.772,38 €
5	66	981,46 €	444,32 €	537,14 €	128.235,25 €
5	67	981,46 €	442,47 €	538,99 €	127.696,26 €
5	68	981,46 €	440,61 €	540,85 €	127.155,41 €
5	69	981,46 €	438,74 €	542,72 €	126.612,69 €
5	70	981,46 €	436,87 €	544,59 €	126.068,11 €
5	71	981,46 €	434,99 €	546,47 €	125.521,64 €
5	72	981,46 €	433,10 €	548,35 €	124.973,29 €
6	73	981,46 €	431,21 €	550,24 €	124.423,04 €
6	74	981,46 €	429,31 €	552,14 €	123.870,90 €
6	75	981,46 €	427,41 €	554,05 €	123.316,85 €
6	76	981,46 €	425,50 €	555,96 €	122.760,89 €

6	77	981,46 €	423,58 €	557,88 €	122.203,01 €
6	78	981,46 €	421,65 €	559,80 €	121.643,21 €
6	79	981,46 €	419,72 €	561,73 €	121.081,47 €
6	80	981,46 €	417,78 €	563,67 €	120.517,80 €
6	81	981,46 €	415,84 €	565,62 €	119.952,18 €
6	82	981,46 €	413,89 €	567,57 €	119.384,61 €
6	83	981,46 €	411,93 €	569,53 €	118.815,08 €
6	84	981,46 €	409,96 €	571,49 €	118.243,59 €
7	85	981,46 €	407,99 €	573,47 €	117.670,13 €
7	86	981,46 €	406,01 €	575,44 €	117.094,68 €
7	87	981,46 €	404,03 €	577,43 €	116.517,25 €
7	88	981,46 €	402,03 €	579,42 €	115.937,83 €
7	89	981,46 €	400,04 €	581,42 €	115.356,41 €
7	90	981,46 €	398,03 €	583,43 €	114.772,98 €
7	91	981,46 €	396,02 €	585,44 €	114.187,54 €
7	92	981,46 €	394,00 €	587,46 €	113.600,08 €
7	93	981,46 €	391,97 €	589,49 €	113.010,60 €
7	94	981,46 €	389,93 €	591,52 €	112.419,08 €
7	95	981,46 €	387,89 €	593,56 €	111.825,51 €
7	96	981,46 €	385,85 €	595,61 €	111.229,90 €
8	97	981,46 €	383,79 €	597,67 €	110.632,24 €
8	98	981,46 €	381,73 €	599,73 €	110.032,51 €
8	99	981,46 €	379,66 €	601,80 €	109.430,71 €
8	100	981,46 €	377,58 €	603,87 €	108.826,84 €
8	101	981,46 €	375,50 €	605,96 €	108.220,88 €
8	102	981,46 €	373,41 €	608,05 €	107.612,84 €
8	103	981,46 €	371,31 €	610,15 €	107.002,69 €
8	104	981,46 €	369,21 €	612,25 €	106.390,44 €
8	105	981,46 €	367,09 €	614,36 €	105.776,08 €
8	106	981,46 €	364,97 €	616,48 €	105.159,59 €
8	107	981,46 €	362,85 €	618,61 €	104.540,98 €
8	108	981,46 €	360,71 €	620,74 €	103.920,24 €
9	109	981,46 €	358,57 €	622,89 €	103.297,35 €
9	110	981,46 €	356,42 €	625,04 €	102.672,32 €
9	111	981,46 €	354,26 €	627,19 €	102.045,12 €
9	112	981,46 €	352,10 €	629,36 €	101.415,77 €
9	113	981,46 €	349,93 €	631,53 €	100.784,24 €
9	114	981,46 €	347,75 €	633,71 €	100.150,53 €
9	115	981,46 €	345,56 €	635,89 €	99.514,64 €
9	116	981,46 €	343,37 €	638,09 €	98.876,55 €
9	117	981,46 €	341,17 €	640,29 €	98.236,26 €
9	118	981,46 €	338,96 €	642,50 €	97.593,76 €
9	119	981,46 €	336,74 €	644,72 €	96.949,04 €
9	120	981,46 €	334,52 €	646,94 €	96.302,10 €
10	121	981,46 €	332,28 €	649,17 €	95.652,93 €
10	122	981,46 €	330,04 €	651,41 €	95.001,52 €
10	123	981,46 €	327,80 €	653,66 €	94.347,86 €
10	124	981,46 €	325,54 €	655,92 €	93.691,94 €
10	125	981,46 €	323,28 €	658,18 €	93.033,76 €
10	126	981,46 €	321,01 €	660,45 €	92.373,31 €
10	127	981,46 €	318,73 €	662,73 €	91.710,59 €
10	128	981,46 €	316,44 €	665,02 €	91.045,57 €
10	129	981,46 €	314,15 €	667,31 €	90.378,26 €
10	130	981,46 €	311,84 €	669,61 €	89.708,65 €
10	131	981,46 €	309,53 €	671,92 €	89.036,73 €
10	132	981,46 €	307,21 €	674,24 €	88.362,49 €
11	133	981,46 €	304,89 €	676,57 €	87.685,92 €
11	134	981,46 €	302,55 €	678,90 €	87.007,02 €
11	135	981,46 €	300,21 €	681,24 €	86.325,77 €
11	136	981,46 €	297,86 €	683,60 €	85.642,18 €
11	137	981,46 €	295,50 €	685,95 €	84.956,22 €
11	138	981,46 €	293,14 €	688,32 €	84.267,90 €
11	139	981,46 €	290,76 €	690,70 €	83.577,21 €
11	140	981,46 €	288,38 €	693,08 €	82.884,13 €
11	141	981,46 €	285,99 €	695,47 €	82.188,66 €
11	142	981,46 €	283,59 €	697,87 €	81.490,79 €
11	143	981,46 €	281,18 €	700,28 €	80.790,51 €
11	144	981,46 €	278,76 €	702,69 €	80.087,81 €
12	145	981,46 €	276,34 €	705,12 €	79.382,70 €
12	146	981,46 €	273,90 €	707,55 €	78.675,14 €
12	147	981,46 €	271,46 €	709,99 €	77.965,15 €
12	148	981,46 €	269,01 €	712,44 €	77.252,71 €
12	149	981,46 €	266,55 €	714,90 €	76.537,81 €
12	150	981,46 €	264,09 €	717,37 €	75.820,44 €
12	151	981,46 €	261,61 €	719,84 €	75.100,60 €
12	152	981,46 €	259,13 €	722,33 €	74.378,27 €
12	153	981,46 €	256,64 €	724,82 €	73.653,45 €
12	154	981,46 €	254,14 €	727,32 €	72.926,13 €
12	155	981,46 €	251,63 €	729,83 €	72.196,30 €
12	156	981,46 €	249,11 €	732,35 €	71.463,95 €
13	157	981,46 €	246,58 €	734,87 €	70.729,08 €
13	158	981,46 €	244,05 €	737,41 €	69.991,67 €
13	159	981,46 €	241,50 €	739,95 €	69.251,71 €

13	160	981,46 €	238,95 €	742,51 €	68.509,20 €
13	161	981,46 €	236,39 €	745,07 €	67.764,13 €
13	162	981,46 €	233,82 €	747,64 €	67.016,49 €
13	163	981,46 €	231,24 €	750,22 €	66.266,27 €
13	164	981,46 €	228,65 €	752,81 €	65.513,46 €
13	165	981,46 €	226,05 €	755,41 €	64.758,06 €
13	166	981,46 €	223,44 €	758,01 €	64.000,04 €
13	167	981,46 €	220,83 €	760,63 €	63.239,42 €
13	168	981,46 €	218,20 €	763,25 €	62.476,16 €
14	169	981,46 €	215,57 €	765,89 €	61.710,28 €
14	170	981,46 €	212,93 €	768,53 €	60.941,75 €
14	171	981,46 €	210,28 €	771,18 €	60.170,57 €
14	172	981,46 €	207,61 €	773,84 €	59.396,73 €
14	173	981,46 €	204,94 €	776,51 €	58.620,21 €
14	174	981,46 €	202,26 €	779,19 €	57.841,02 €
14	175	981,46 €	199,58 €	781,88 €	57.059,14 €
14	176	981,46 €	196,88 €	784,58 €	56.274,56 €
14	177	981,46 €	194,17 €	787,28 €	55.487,28 €
14	178	981,46 €	191,45 €	790,00 €	54.697,28 €
14	179	981,46 €	188,73 €	792,73 €	53.904,55 €
14	180	981,46 €	185,99 €	795,46 €	53.109,09 €
15	181	981,46 €	183,25 €	798,21 €	52.310,88 €
15	182	981,46 €	180,49 €	800,96 €	51.509,92 €
15	183	981,46 €	177,73 €	803,72 €	50.706,20 €
15	184	981,46 €	174,96 €	806,50 €	49.899,70 €
15	185	981,46 €	172,18 €	809,28 €	49.090,42 €
15	186	981,46 €	169,38 €	812,07 €	48.278,35 €
15	187	981,46 €	166,58 €	814,88 €	47.463,47 €
15	188	981,46 €	163,77 €	817,69 €	46.645,78 €
15	189	981,46 €	160,95 €	820,51 €	45.825,28 €
15	190	981,46 €	158,12 €	823,34 €	45.001,94 €
15	191	981,46 €	155,28 €	826,18 €	44.175,76 €
15	192	981,46 €	152,43 €	829,03 €	43.346,73 €
16	193	981,46 €	149,56 €	831,89 €	42.514,83 €
16	194	981,46 €	146,69 €	834,76 €	41.680,07 €
16	195	981,46 €	143,81 €	837,64 €	40.842,43 €
16	196	981,46 €	140,92 €	840,53 €	40.001,90 €
16	197	981,46 €	138,02 €	843,43 €	39.158,47 €
16	198	981,46 €	135,11 €	846,34 €	38.312,12 €
16	199	981,46 €	132,19 €	849,26 €	37.462,86 €
16	200	981,46 €	129,26 €	852,19 €	36.610,67 €
16	201	981,46 €	126,32 €	855,13 €	35.755,53 €
16	202	981,46 €	123,37 €	858,08 €	34.897,45 €
16	203	981,46 €	120,41 €	861,04 €	34.036,41 €
16	204	981,46 €	117,44 €	864,02 €	33.172,39 €
17	205	981,46 €	114,46 €	867,00 €	32.305,39 €
17	206	981,46 €	111,47 €	869,99 €	31.435,40 €
17	207	981,46 €	108,47 €	872,99 €	30.562,41 €
17	208	981,46 €	105,45 €	876,00 €	29.686,41 €
17	209	981,46 €	102,43 €	879,03 €	28.807,39 €
17	210	981,46 €	99,40 €	882,06 €	27.925,33 €
17	211	981,46 €	96,35 €	885,10 €	27.040,23 €
17	212	981,46 €	93,30 €	888,16 €	26.152,07 €
17	213	981,46 €	90,24 €	891,22 €	25.260,85 €
17	214	981,46 €	87,16 €	894,30 €	24.366,56 €
17	215	981,46 €	84,08 €	897,38 €	23.469,17 €
17	216	981,46 €	80,98 €	900,48 €	22.568,70 €
18	217	981,46 €	77,87 €	903,58 €	21.665,11 €
18	218	981,46 €	74,75 €	906,70 €	20.758,41 €
18	219	981,46 €	71,63 €	909,83 €	19.848,58 €
18	220	981,46 €	68,49 €	912,97 €	18.935,61 €
18	221	981,46 €	65,34 €	916,12 €	18.019,49 €
18	222	981,46 €	62,17 €	919,28 €	17.100,21 €
18	223	981,46 €	59,00 €	922,45 €	16.177,76 €
18	224	981,46 €	55,82 €	925,64 €	15.252,12 €
18	225	981,46 €	52,63 €	928,83 €	14.323,29 €
18	226	981,46 €	49,42 €	932,03 €	13.391,26 €
18	227	981,46 €	46,21 €	935,25 €	12.456,01 €
18	228	981,46 €	42,98 €	938,48 €	11.517,53 €
19	229	981,46 €	39,74 €	941,72 €	10.575,81 €
19	230	981,46 €	36,49 €	944,96 €	9.630,85 €
19	231	981,46 €	33,23 €	948,23 €	8.682,62 €
19	232	981,46 €	29,96 €	951,50 €	7.731,12 €
19	233	981,46 €	26,68 €	954,78 €	6.776,34 €
19	234	981,46 €	23,38 €	958,07 €	5.818,27 €
19	235	981,46 €	20,08 €	961,38 €	4.856,89 €
19	236	981,46 €	16,76 €	964,70 €	3.892,19 €
19	237	981,46 €	13,43 €	968,03 €	2.924,17 €
19	238	981,46 €	10,09 €	971,37 €	1.952,80 €
19	239	981,46 €	6,74 €	974,72 €	978,08 €
19	240	981,46 €	3,37 €	978,08 €	0,00 €
20	241				
20	242				

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE LOUVAIN
Louvain School of Management

Chaussée de Binche 151, 7000 Mons, Belgique | www.uclouvain.be/lsm