



**M**ettre en location une chambre d'étudiant, un appartement ou une chambre d'hôtes sont des réalités bien différentes. Chaque Région impose des normes, pour lesquelles les démarches sont plus ou moins compliquées selon la catégorie du bien loué. Petit tour d'horizon des options et de leurs complications.

# Chez soi

**Un kot, une chambre d'hôtes ou un appartement sous son propre toit?**

Vos enfants ont quitté le nid familial et vous vous retrouvez dans une grande maison vide. Quelles possibilités s'offrent à vous si vous souhaitez générer des revenus via votre habitation propre?

*Mathilde Ridole*

## Chambre d'étudiant

**H**éberger un étudiant chez soi peut être intéressant financièrement mais aussi d'un point pratique: babysitting pour les jeunes ménages, une présence pour les personnes plus âgées, par exemple. Différents éléments doivent toutefois être pris en considération.

### ► Quelles démarches faut-il entreprendre?

Aménager une chambre d'étudiant ou un kot dans sa maison unifamiliale nécessite d'obtenir un **permis d'urbanisme** préalable octroyé par sa commune, quel que soit la Région dans laquelle se situe le bien, car l'affectation du logement doit être modifiée. Mais les communes sont parfois réticentes à accorder un permis d'urbanisme pour des logements étudiants car ceux-ci sont considérés comme des secondes résidences, les étudiants restant généralement domiciliés chez leurs parents. Par conséquent, les locataires ne paient presque aucune taxe communale.

Le propriétaire devra aussi respecter certaines règles et formalités, comme le respect des **normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité** spécifiques au kot étudiant et définis dans les codes régionaux du logement. À Bruxelles par exemple, la surface minimum du logement est de 12 m<sup>2</sup> pour un locataire et de 18 m<sup>2</sup> pour deux locataires. En Région flamande, la surface minimale pour une chambre d'étudiant est de 8 m<sup>2</sup>.

Il faudra aussi obtenir une **attestation de conformité** ou une **autorisation ou permis de location**, obligatoires en Régions flamande et wallonne, mais plus à Bruxelles. Le permis de location de kot étudiant est va-

lable 5 ans en Wallonie et est délivré par la commune. En Flandre, il s'agit d'une attestation de conformité valable maximum 10 ans, également délivrée par le bourgmestre. Si le permis de location n'est pas obligatoire à Bruxelles, le service d'inspection régionale continue cependant de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des kots étudiants. En cas de non-respect, les agents-inspecteurs peuvent interdire la location.

### ► Quel type de bail?

Une fois le permis de location en poche, pour louer votre kot, vous devez conclure un **bail étudiant**. Récemment introduit par les Régions bruxelloise et wallonne, il offre davantage de souplesse à l'étudiant, notamment en matière de rupture anticipée du bail, ce qui augmente l'incertitude pour le propriétaire et peut entraîner une éventuelle vacance locative (lire p. 29).

### ► Quelle fiscalité?

*«Il n'y a pas, en matière d'impôt des personnes physiques, de régime fiscal spécifique pour la location de kots ou de résidences étudiants. La taxation des loyers produits par ces biens se réalise en application des règles de droit commun. Si des services complémentaires sont fournis (nettoyage, fourniture de petit-déjeuner, etc.), ils peuvent être taxés en revenus divers (33%), voire en revenus professionnels s'ils s'inscrivent dans le cadre d'une activité professionnelle. Par ailleurs, des taxes communales sur les kots et les résidences d'étudiants existent»,* indique M<sup>e</sup> Sébastien Thiry, responsable du département fiscalité directe-contentieux chez Dekeyser & Associés.

**LE SAVIEZ-VOUS?** Les communes sont parfois réticentes à accorder un permis d'urbanisme pour des logements étudiants car ceux-ci sont considérés comme des secondes résidences. Par conséquent, les locataires ne paient presque aucune taxe communale.

## Chambre d'hôtes/Airbnb

**S**elon que votre maison se trouve à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre, il sera plus ou moins facile d'en transformer une chambre pour en faire une chambre d'hôtes ou un logement de type Airbnb. C'est en Wallonie qu'il est le plus simple de mettre en location et de posséder ce type de logement.

Les étapes administratives y sont moins fastidieuses qu'en Flandre. À Bruxelles, c'est carrément le parcours du combattant.

### ► Quelles démarches faut-il entreprendre?

#### EN WALLONIE

• L'hôte wallon doit effectuer une **déclaration d'exploitation**, qui est une déclaration sur l'honneur, auprès du commissariat général du Tourisme. Dans cette déclaration, il doit affirmer ne pas louer son bien pour une durée inférieure à un jour, détenir une assurance

**LE SAVIEZ-VOUS?** À Bruxelles, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'hébergeur doit réaliser une déclaration mensuelle pour la taxe régionale, qui tient compte du nombre de nuitées effectuées par des touristes.

#### LE SAVIEZ-VOUS?

Si vous avez réalisé des travaux qui ont soit augmenté la surface du bien soit amélioré son confort, il se peut que le RC soit revu à la hausse.

en responsabilité civile, une attestation de sécurité incendie et il ne peut pas avoir été condamné pénalement. C'est tout. Après avoir effectué cette «simple» déclaration, l'exploitant est en ordre et donc autorisé à débiter son activité.

- Le propriétaire peut aller plus loin et solliciter une **autorisation d'appellation** (gîte rural, auberge, chambre d'hôtes, etc.). Ce n'est pas obligatoire mais cela permet de profiter d'une plus grande visibilité et de bénéficier, sous conditions, de subventions régionales. Pour obtenir l'appellation, l'exploitant doit respecter une série de critères de confort propres à la catégorie qu'il vise.

#### EN FLANDRE

- Les étapes administratives sont assez similaires à celles en vigueur en Wallonie: les exploitants doivent respecter certaines **conditions de base** et disposer d'une assurance en responsabilité civile, d'une attestation de sécurité incendie, ainsi que d'un certificat en matière d'hygiène.

- Si le propriétaire le désire, il peut solliciter la **classification de son bien** dans une catégorie d'hébergement.

- L'administration flamande opère des **contrôles ciblés** sur les immeubles qui proposent des logements via Airbnb mais qui ne sont pas renseignés comme ils devraient l'être. Les propriétaires sont en effet obligés de se signaler. Concrètement, ceux qui seront contrôlés et qui ne disposent pas des certificats nécessaires risquent d'être contraints de fermer leur logement.

#### À BRUXELLES

- Les autorités tentent de freiner la croissance du nombre d'Airbnb dans la capitale. Elles visent essentiellement ceux qui louent des biens entiers exclusivement et intensivement à court terme. Il vaut donc mieux mettre en location une chambre ou une partie de son logement. Le futur exploitant doit introduire auprès de Bruxelles Économie et Emploi un **dossier de déclaration préalable à l'exploitation** pour être, c'est obligatoire, enregistré dans l'une des catégories de la réglementation. Une dizaine de documents sont nécessaires pour constituer ce dossier: extrait de casier judiciaire, contrat d'assurance en responsabilité civile, certificat

de conformité urbanistique, etc. Le hic, c'est que certaines attestations sont difficiles à obtenir.

- La réglementation bruxelloise impose une longue liste de **critères de confort** auxquels l'exploitant doit répondre, selon la catégorie dans laquelle son logement est enregistré. Pour une chambre chez l'habitant, l'ordonnance impose des rideaux opaques à la fenêtre, un espace de rangement près du lavabo de la salle de bains, une corbeille à papier, quatre crochets si la salle de bains est commune, etc. Le propriétaire doit en outre habiter sur place et le prix de la nuitée doit inclure des services tels que le petit-déjeuner et la mise à disposition des draps et des serviettes.

#### > Taxe touristique

À Bruxelles, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'hébergeur doit réaliser une déclaration mensuelle pour la taxe régionale, qui tient compte du nombre de nuitées effectuées par des touristes: le nombre de nuitées est multiplié par le montant de base de 0,0669 euro pour les hébergements à domicile. Après l'ajout des centimes additionnels communaux, la taxe s'élève à 3 euros par unité.

«En Flandre et Wallonie, il n'existe pas de décret prévoyant une taxe régionale pour l'hébergement touristique. Par contre, il existe des taxes de séjour instaurées par les communes. Par exemple, à Namur, la taxe communale de séjour touristique est de 1,24 euro par jour (ou fraction de jour) et par adulte (exercice 2019)», explique l'avocat-associé M<sup>e</sup> Grégory Homans, de Dekeyser & Associés.

#### > Écueil

«Il convient d'être particulièrement vigilant dans le cas d'hébergements loués via Airbnb. En effet, Airbnb ne bénéficie pas de la législation spécifique sur l'économie collaborative», pointe encore l'avocat. La taxation sur les revenus locatifs suit en effet les règles applicables aux locations résidentielles et la partie du loyer relative aux services complémentaires fournis est en principe soumise à un impôt de 33%.

Mais attention à ne pas voir ses revenus locatifs requalifiés en revenus professionnels par le fisc si vous souhaitez louer de manière intensive toute l'année. Vous acquerez alors la qualité d'indépendant et serez soumis aux cotisations de sécurité sociale et à la TVA (lire p. 17).

33%

La partie du loyer relative aux services complémentaires fournis, comme le petit-déjeuner, est en principe soumise à un impôt de 33%.

«Si vous détenez votre habitation en personne physique, il vaut mieux faire du résidentiel que du touristique.»

Antoine Béchaimont, Loyens & Loeff

# Appartement

**S**i votre maison est vraiment (trop) grande, vous pouvez, par exemple, aménager un appartement dans les combles.

## ► Quelles démarches faut-il entreprendre?

• Il faudra demander un **permis d'urbanisme** dans votre commune, quelle que soit la Région où vous habitez, afin de diviser votre maison unifamiliale... Il ne s'agit plus vraiment alors de location «chez soi», puisque l'immeuble sera urbanistiquement divisé et que chaque lot aura son revenu cadastral propre.

Ces démarches urbanistiques ne sont pas toujours simples. *«Cela demande des démarches administratives qui prennent un certain temps. Il faut demander un permis d'urbanisme en cas de travaux d'une certaine ampleur, installer des compteurs à part (de préférence), etc.»*, appuie M<sup>e</sup> Antoine Béchaimont, membre du département de droit immobilier chez Loyens & Loeff.

• Il faudra, avant de louer votre bien, obtenir un **permis de location** en Région wallonne et une **attestation de conformité** en Région flamande, certifiant que le bien répond aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et de qualité. A Bruxelles, le bien proposé doit aussi satisfaire à ces exigences élémentaires, mais aucun permis de location n'y est nécessaire. Les logements bruxellois qui ne respectent pas les normes de salubrité, de sécurité et d'hygiène peuvent être interdits à la location.

## ► Quel type de bail?

On peut considérer qu'en louant un appartement chez soi et non une chambre, le bien est affecté à la résidence principale du locataire. Le propriétaire et le locataire concluent alors un **bail de résidence principale** (lire p. 20).

## ► Touristique versus résidentiel

Vous l'aurez compris. Le résidentiel reste plus simple en termes de démarches administratives que l'hébergement touristique. Si ce dernier peut vous apporter un rendement plus élevé, il nécessite une gestion bien plus conséquente en termes de roulement, si bien que vous risquez de voir vos revenus considérés par le fisc comme professionnels et, par conséquent d'acquérir la qualité d'indépendant... *«Si vous détenez votre habitation en personne physique, il vaut mieux faire du résidentiel»*, conseille M<sup>e</sup> Antoine Béchaimont. Le résidentiel classique permet de ne pas passer trop de temps à gérer son bien, contrairement à un hébergement touristique.

## LE SAVIEZ-VOUS?

Si vous voulez aménager un appartement dans votre maison, vous devez demander un permis d'urbanisme dans votre commune, quelle que soit la Région où vous habitez, afin de diviser votre maison unifamiliale.

## CONSEIL

*«Il convient d'être particulièrement vigilant dans le cas d'hébergements loués via Airbnb. En effet, Airbnb ne bénéficie pas de la législation spécifique sur l'économie collaborative.»* Grégory Homans, avocat chez Dekeyser & Associés

## Quelle fiscalité?

En principe, les revenus de l'habitation occupée par son propriétaire sont exonérés d'impôt des personnes physiques. Mais cette exonération ne s'applique pas à la partie de l'habitation donnée en location. Celle-ci est taxée suivant les règles applicables aux locations résidentielles: les revenus locatifs sont taxés sur la base du revenu cadastral (RC) indexé, majoré de 40%. Le revenu cadastral de la partie louée doit être estimé. *«En pratique, il est généralement admis de multiplier le RC total de l'habitation par une*

*fraction dont le numérateur correspond à la superficie de la partie louée de l'habitation et dont le dénominateur correspond à la superficie totale de l'habitation»*, explique M<sup>e</sup> Sébastien Thiry.

Mais attention, si vous avez réalisé des travaux qui ont soit augmenté la surface du bien soit amélioré son confort, *«il se peut que le RC soit réévalué à la hausse. Cela n'aura pas d'impact effectif sur la partie d'habitation propre dont le RC est en principe exonéré. Sur la partie louée, par contre, il se peut que la base sur laquelle vous êtes*

*taxé augmente»*, prévient M<sup>e</sup> Antoine Béchaimont.

La location des meubles est, quant à elle, imposée comme un revenu mobilier au taux de 30%. Le fisc déduira 50% de ce revenu en tant que frais, si bien que le bailleur ne sera in fine imposé qu'à 15% sur cette partie du revenu.

Dans le cas d'un logement Airbnb ou d'une chambre d'hôte, la partie du loyer relative aux services complémentaires fournis est en principe soumise à un impôt de 33%.