

## LA DISPOSITION GRATUITE D'UNE HABITATION

---

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

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

### I ASPECTS FISCAUX

#### 1 Pour le bénéficiaire

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

###### *1.1.1 Mise à disposition par une personne physique*

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

Il n'y a pas de mise à disposition quand il y a seulement remboursement de tout ou partie des frais de logement<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Il peut s'agir, par exemple, du paiement d'une indemnité de logement.

### **1.1.2 Mise à disposition par une personne morale**

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

- 1 si le revenu cadastral (non indexé) de l'immeuble (ou de la partie d'immeuble) est inférieur ou égal à 745,00 EUR, l'avantage est fixé forfaitairement à 100/60<sup>e</sup> du revenu cadastral indexé multiplié par 1,25;
- 2 si le revenu cadastral (non indexé) de l'immeuble ou de la partie d'immeuble est supérieur à 745,00 EUR, l'avantage est égal à 100/60<sup>e</sup> du revenu cadastral indexé multiplié par 2.

Lorsque l'habitation d'un immeuble est imposée et lorsque l'importance du bien excède manifestement les besoins personnels du bénéficiaire<sup>2</sup>, seul le revenu cadastral de l'immeuble qui correspond aux besoins réels de l'intéressé est pris en considération pour la taxation de l'avantage.

### **1.1.3 Habitation meublée**

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

### **1.1.4 Immeuble sis à l'étranger**

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

### **1.1.5 Revenu cadastral**

Pour l'application des règles ci-dessus, le revenu cadastral doit être pris en considération après indexation<sup>3</sup>.

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

---

<sup>2</sup> Cette appréciation s'effectue compte tenu de sa situation sociale et de la composition de son ménage.

<sup>3</sup> Article 518 du CIR 1992.

### **1.1.6 Réduction de l'avantage**

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

Dans le cas où il peut être démontré que le bien mis à disposition est, pour des raisons professionnelles, d'importance supérieure à celle correspondant normalement aux besoins personnels du bénéficiaire, l'avantage à retenir peut être calculé sur cette base réduite.

### **1.2 Disposition gratuite d'une seule pièce**

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

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

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

#### **1.3.1 Personnel de direction et dirigeants d'entreprise**

L'avantage est fixé à:

- 1.480,00 EUR par an pour le chauffage;
- 740,00 EUR par an pour l'électricité utilisée à des fins autres que le chauffage.

#### **1.3.2 Autres bénéficiaires**

L'avantage est fixé pour cette catégorie à:

- 740,00 EUR par an pour le chauffage;
- 370,00 EUR par an pour l'électricité utilisée à des fins autres que le chauffage.

### **1.3.3 Remarques**

En réponse à une question parlementaire, le ministre des Finances a précisé que cette évaluation forfaitaire doit être effectuée même si l'avantage réel est inférieur au montant qui est obtenu en application des règles d'évaluation forfaitaire.

Le commentaire administratif précise qu'il faut entendre par « personnel de direction » les personnes qui ne sont pas éligibles comme délégués du personnel dans le conseil d'entreprise et dans les comités de prévention et de protection au travail<sup>4</sup>.

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

L'avantage consistant en la disposition gratuite de domestiques, de jardiniers, de chauffeurs, etc. est fixé à 5.950,00 EUR par an et par ouvrier, servante, etc., occupé à temps plein.

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

## **2 Pour l'employeur**

Les frais liés au logement ou à la pièce qui est mise à disposition, les frais de chauffage et d'électricité et les frais pour le personnel sont fiscalement déductibles pour l'employeur au titre de rémunération. L'avantage forfaitaire annuel doit faire l'objet d'une fiche déclarative 281.10 (salarié) ou 281.20 (dirigeant d'entreprise).

---

<sup>4</sup> L'AR du 25 mai 1999 relatif aux conseils d'entreprise et aux comités pour la prévention et la protection sur le lieu de travail définit le personnel de direction comme suit: "*les personnes chargées de la gestion journalière de l'entreprise, qui ont pouvoir de représenter et d'engager l'employeur, ainsi que les membres du personnel directement subordonnés à ces personnes, lorsqu'ils remplissent également des missions de gestion journalière*".

## II ASPECTS DE SÉCURITÉ SOCIALE

Les cotisations de sécurité sociale sont calculées sur la base de la rémunération du travailleur<sup>5</sup>. Sont notamment considérés comme de la rémunération "*les avantages évaluables en argent auxquels le travailleur a droit à charge de l'employeur en raison de son engagement*"<sup>6</sup>.

Lorsque les avantages ci-dessus sont mis par l'employeur à disposition du travailleur et sont pris en charge par l'employeur en raison de l'engagement du travailleur, l'avantage doit être considéré comme de la rémunération et doit être soumis aux cotisations ordinaires de sécurité sociale.

L'ONSS précise à cet égard qu'il convient de se baser sur la valeur locative du bien afin d'évaluer l'avantage de toute nature perçu par le travailleur, sauf si l'avantage en question peut être évalué forfaitairement. Ceci est le cas lorsque le travailleur n'a pas la jouissance de plusieurs pièces d'habitation ou d'un appartement pouvant être occupé séparément. Dans ce cas, l'avantage est forfaitairement fixé à 0,74 EUR par jour.

*Claeys & Engels*

*Juin 2011*

[www.claeysengels.be](http://www.claeysengels.be)

---

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

---

---

<sup>5</sup> Article 14 de la loi du 27 juin 1969.

<sup>6</sup> La notion de rémunération est définie à l'article 2 de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs.