

- SOUS-SECTION 4. L'HYPOTHÈQUE LÉGALE..... 252
52. Bibliographie..... 252
- Section 2. Le devoir de conseil.**..... 252
- SOUS-SECTION 1. LES REVENUS IMMOBILIERS..... 252
- 1) *Le revenu cadastral.*..... 252
53. Notion de revenu cadastral – Matériel et outillage utiles à une exploitation – Élévateurs à fourche – Biens affectés à une exploitation – Grues roulantes – Biens immeubles par nature – Péniche résidentielle – Bien meuble..... 252
54. Établissement du revenu cadastral – Taxe régionale d'occupation – Autonomie fiscale des régions et des communautés – Légèreté – Évaluation, réévaluation et révision du revenu cadastral – Investissements économiseurs d'énergie – Réévaluation du revenu cadastral..... 255
55. Procédure – Notification du revenu cadastral – Motivation des actes administratifs – Réclamation contre le revenu cadastral – Négociations – Conciliation fiscale – Arbitrage – Action en justice..... 258
56. Réduction du revenu cadastral pour improductivité..... 262
57. Exonération du revenu cadastral d'immeubles affectés sans but de lucre à des œuvres de bienfaisance – Existence d'une affectation philanthropique – Absence de but de lucre – Existence d'une activité principale ou nécessaire..... 262
58. Déduction pour habitation – Exonération totale du revenu cadastral de l'habitation..... 267
59. Immeubles loués..... 267
- 2) *Le précompte immobilier.*..... 267
60. Notion de précompte immobilier – Absence d'imputation..... 267
61. Redevable du précompte immobilier – *Leasing* – Location-vente – Mutation immobilière – Curateur – Résiliation d'un bail emphytéotique – Résolution judiciaire d'une vente – Établissement du revenu cadastral – Erreur sur la personne – Effets sur l'entollement et la déduction du précompte immobilier..... 268
62. Exonération du précompte immobilier – Location-financement (*leasing*) ou location-achat en Région flamande – Matériel et outillage nouveaux en Région flamande – Non-discrimination – Œuvre analogue de bienfaisance – Accueil d'autres catégories que des personnes âgées – Enseignement – Logement d'étudiants – Exonération proportionnelle..... 271
63. Réduction du précompte immobilier – Règles fédérales – Réduction sur les bâtiments à faible consommation d'énergie en Région flamande..... 274
64. Règles de procédure administrative en matière de précompte immobilier – Modification des règles fédérales – Application en Région flamande..... 277
- 3) *L'habitation propre.*..... 279
65. Rappel de l'exonération du revenu cadastral de l'habitation..... 279
- 4) *La mise en location.*..... 279
66. Location immobilière – Nature de l'affectation privée ou professionnelle par le locataire..... 279
67. Location immobilière – Affectation à des fins professionnelles par le locataire – Avantages locatifs – Notion..... 280
68. Location immobilière – Qualification des revenus – Revenus divers..... 281
69. Location immobilière – Qualification des revenus – Revenus professionnels..... 281
70. Bail à ferme – Loyers excessifs – Base imposable..... 281
- 5) *Les immeubles improductifs de revenus.*..... 282
71. Réduction du revenu cadastral – conditions..... 282
- 6) *Les immeubles à l'étranger.*..... 284
72. Généralités..... 284
73. Article 12 C.I.R./92 – Revenus exonérés..... 285
74. Accords d'assistance administrative – Principe de réciprocité..... 285
75. Obligation de déclaration – Pouvoirs d'investigation du fisc..... 286
- 7) *Les incitants fiscaux à la rénovation des immeubles.*..... 287
76. Références..... 287
77. Introduction..... 288
78. Réduction d'impôt pour les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie..... 288
79. Réduction d'impôt pour prêt vert et bonification d'intérêts..... 295
80. Réduction d'impôt pour maisons passives..... 296
81. Réduction d'impôt pour dépenses de rénovation d'habitations situées dans une zone d'action positive des grandes villes..... 299
82. Réduction d'impôt pour rénovation d'habitations locatives..... 300
83. Réduction d'impôt pour dépenses de sécurisation des habitations contre le vol ou l'incendie..... 301
- SOUS-SECTION 2. LES PLUS-VALUES SUR IMMEUBLE..... 303
- 1) *Les immeubles du patrimoine privé.*..... 303
84. Doctrine..... 303
85. Article 90, 1^o C.I.R./92 – Gestion normale du patrimoine privé – Spéculation – preuve..... 303
86. Article 90, 1^o C.I.R./92 – Gestion normale du patrimoine privé – Activité professionnelle dans le secteur de l'immobilier..... 304
87. Article 90, 10^o C.I.R./92 – Revente dans les cinq ans – Base imposable – Absence de discrimination..... 305
88. Article 90, 10^o C.I.R./92 – Revente dans les cinq ans – Base imposable..... 306
- 2) *Les immeubles du patrimoine professionnel.*..... 306
- a) *Les immeubles affectés à l'exercice de l'activité professionnelle.*..... 306
89. Doctrine..... 306
90. Article 41 C.I.R./92 – Amortissements antérieurs – Notion..... 306