

Fiche info : Puis-je percevoir le RI si je suis propriétaire ?

Contrairement aux bruits qui courent trop souvent, vous pouvez posséder une maison et d'autres biens bâtis (ex garage) ou non bâtis (terrain) et en même temps bénéficier du RI.

Le CPAS ne peut pas vous refuser d'office le RI si vous possédez un ou plusieurs biens immeubles.

Il doit vous délivrer un accusé de réception, faire l'enquête sociale et vous notifier une décision. Cette décision doit expliquer clairement quelles sont les conséquences, pour vous, de la possession de biens. Elle doit comporter le mode de calcul précis effectué pour déterminer le montant à déduire éventuellement du RI complet.

Le CPAS ne peut pas vous obliger à vendre votre maison avant de vous accorder le RI, ni mettre cela comme condition pour le maintien de vos droits.

Quelles sont les règles ?

Selon la valeur du bien, une somme peut être déduite du montant annuel de votre RI.

* Si vous possédez un immeuble bâti (en étant propriétaire ou usufruitier)

Le calcul se fait sur base du revenu cadastral (RC) non indexé.

Vous trouvez ce montant sur le document qui vous est envoyé pour le paiement du précompte immobilier.

Si le RC est inférieur à 750 € augmenté de 125 € par enfant à charge, rien n'est décompté de votre RI.

C'est ce qu'on appelle l'exonération, autrement dit le montant dont il n'est pas tenu compte pour le calcul des ressources à déduire du RI.

Si le montant est supérieur, il est tenu compte de ce qui dépasse 750 € (plus 125 € par enfant à charge) multiplié par 3.

Exemple 1 :

Vous avez un enfant à charge.

Vous possédez une maison dont le RC est de 850 €

Rien n'est décompté de votre RI puisque le RC est inférieur à 750 € plus 125 € (enfant à charge)

Exemple 2 :

Vous êtes isolé.

Vous possédez une maison dont le RC est de 2.000 €.

Il est tenu compte de la partie qui dépasse 750 € ($2.000 - 750 = 1250$) multipliée par 3 = 3.750

Cette somme de 3.750 € est décomptée de votre RI annuel, soit 312,50 par mois

* Si vous possédez un immeuble non bâti

Si le RC est inférieur à 30 €, rien n'est décompté de votre RI.

S'il est supérieur, il est tenu compte de ce qui dépasse 30 € multiplié par 3.

Le montant de 30 € n'est pas augmenté s'il y a des enfants à charge.

Exemple :

Vous possédez un terrain dont le RC est de 350 €.

Il est tenu compte de la partie qui dépasse 30 € ($350 - 30 = 320$) multiplié par 3 = 960 €

Cette somme est décomptée de votre RI annuel, soit 80 € par mois.

* Si vous possédez plusieurs immeubles (bâti ou non bâti)

Le calcul est effectué pour chaque immeuble selon les règles ci-dessus.

Les résultats pour chaque bien sont additionnés.

Le montant de l'exonération est divisé par le nombre de biens.

C'est-à-dire que le calcul ne se fait pas à partir de ce qui dépasse 750 €, mais de ce qui dépasse 750 € divisé par le nombre de biens.

Exemple :

Vous êtes isolé.

Vous possédez une maison et un garage.

Le RC de la maison est de 700 €.

Le RC du garage est de 30 €.

Vu que vous possédez deux biens, l'exonération (partie dont il n'est pas tenu compte) est divisée par le nombre de biens.

Ce n'est donc pas ce qui dépasse 750 € de RC pour votre maison dont il est tenu compte, mais la moitié soit 375.

Il est donc tenu compte de 325 € ($700 - 375 = 325$) multiplié par 3 = 975 €.

Cette somme est décomptée de votre RI annuel, soit 81,25 € par mois.

* Si vous possédez un immeuble à l'étranger.

Les règles sont les mêmes que pour les immeubles que vous possédez en Belgique.

Vous devez les déclarer au CPAS, sous peine de sanctions éventuelles consécutives à des déclarations incomplètes.

* Si vous louez un bien immobilier

Si le montant des loyers que vous percevez est supérieur au calcul effectué selon les règles ci-dessus, il est tenu compte des revenus locatifs et non pas du RC.

Vous devez donc contrôler si c'est le cas, de nombreux CPAS décomptant d'office le montant des revenus locatifs sans comparer avec le calcul en fonction du RC.

* D'autres règles, complexes, sont établies en cas d'indivision, de rente viagère, de paiement d'intérêts hypothécaires. Nous vous renvoyons pour tout cela à l'AR (article 25) et à la circulaire générale DIS (point 5.5).

C'est souvent un sacré casse-tête.

* Les montants des exonérations en matière de RC ne sont pas indexés. Ils n'ont pas changé depuis le vote de la loi DIS en 2002.

* Attention ! Remarque générale. Lorsqu'un CPAS déduit une somme quelconque de votre RI, pour quelque revenu que ce soit, il est tenu, une fois la soustraction opérée, d'ajouter au résultat un montant de 12,92 € par mois si le bénéficiaire est cohabitant, de 20,83 € s'il est isolé et de 25,83 € s'il a une personne à charge (montants forfaitaires non sujets à indexation). C'est ce qu'on appelle l'exonération forfaitaire par catégorie (article 22§2 de la loi DIS).

Cela s'applique en cas de possession de biens immobiliers.

Références légales :

Article 25§2 de l'AR

Circulaire générale DIS point 5.5.