

- [Accueil](#) >
- [Nos conseils juridiques](#) >
- [2020](#) >
- La prise en charge du précompte immobilier dans le cadre...

# La prise en charge du précompte immobilier dans le cadre d'un bail

La question de savoir quelle partie supporte le précompte immobilier dans le cadre d'un bail se pose régulièrement. Pour répondre à cette question, il faut s'en poser une autre: dans quel type de bail se situe-t-on ?

Pour illustrer les différences essentielles, nous allons ici distinguer deux types de baux couramment usités : le bail de résidence principale et le bail commercial, ce dernier concernant une grande majorité des entreprises. Ces deux variantes du bail sont en effet régies par des dispositions légales différentes qui permettront de répondre à la question de la prise en charge du précompte immobilier.

Le bail de résidence principale suppose trois conditions: un bail d'habitation, l'affectation du logement à la résidence principale du locataire et, enfin, l'accord du bailleur sur cette affectation. Le bail de résidence principale, matière régionalisée depuis peu, est aujourd'hui régi par le droit wallon, bruxellois ou flamand en fonction de la région concernée. Sur le territoire wallon, c'est le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation qui s'applique depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018. En matière de bail de résidence principale, la même règle claire a été adoptée par les trois régions: le précompte immobilier ne peut être à charge du preneur. Il s'agit d'une règle impérative, ce qui signifie que toute clause prévoyant le contraire est nulle. Le locataire supporte donc les frais relatifs à l'usage et la jouissance de l'immeuble, tandis que le bailleur supporte ceux afférents à la propriété de ce dernier.

Le bail commercial, lui, est un bail d'immeuble ou de parties d'immeuble affecté principalement par le locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'exercice d'une activité par laquelle une entreprise est directement en contact avec le public. Ce type de bail est régi par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, qui permet quant à elle aux parties de fixer librement les modalités et composantes des frais courants supportés par le locataire. Cela signifie que le bailleur peut tout à fait mettre à charge du locataire le paiement du précompte immobilier. Deux points d'attention méritent cependant d'être précisés: cette charge supplémentaire pour le locataire doit être prévue contractuellement; ensuite -le précompte immobilier étant une charge fiscale liée à la propriété- le bailleur reste le seul tenu du paiement de celui-ci vis-à-vis de l'administration fiscale. Cette dernière précision implique que le bailleur ne pourra opposer son contrat de bail au fisc en cas de non-paiement du précompte immobilier. Afin d'éviter toute confusion, il conviendra de prévoir dans le contrat les modalités de paiement du précompte immobilier. Le locataire étant à priori étranger à l'administration fiscale concernant celui-ci, il est préférable de maintenir le paiement de ce précompte par le bailleur, qui en réclamera alors le remboursement au locataire.

## Un conseil ?

Contactez [UCM Mouvement](#) !

*Attention : ce conseil a été rédigé à des fins essentiellement pédagogiques et vise à informer nos affiliés de la*

*législation qui les concerne. Il ne constitue en aucun cas un exposé exhaustif de la réglementation applicable. Pour une analyse personnalisée de votre situation, merci de prendre contact avec le service juridique de votre province. En utilisant les informations contenues dans ce billet, le lecteur renonce à mettre en cause la responsabilité de l'UCM, de ses différentes ASBL et de l'auteur, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude de son contenu.*