

- [Accueil](#) >
- [Actualités](#) >
- "270 MLH" : focus sur cinq FAQ !

"270 MLH" : focus sur cinq FAQ !

Catégorie

Actualité

Publication

12/09/2024

[Flux RSS](#)

Uniques en Belgique, les Cafés-Conseils vous offrent des formations de qualité sur les dernières actualités comptables.

Désormais, bénéficiez également de contenus exclusifs rédigés par nos orateurs experts. Ne manquez pas cette opportunité unique de rester à la pointe de votre profession avec des informations privilégiées ! Ce mois-ci, découvrez l'article de Sébastien Thiry, Dekeyser & Associés sur le relevé 270 MLH.

Le **relevé 270 MLH** n'en finit pas de susciter des controverses. Le Ministre a récemment pris position sur plusieurs points. De nombreuses questions demeurent toutefois en suspens. Analyse de 5 questions fréquentes.

1. Quid des amortissements d'un usufruit ?

(réponse officielle^[1])

Le Ministre a confirmé que les amortissements « *ne sont qualifiables ni de redevance effective ni d'avantage qui est attribué ou payé au concédant du droit réel d'usage* ». Les amortissements ne doivent donc **pas** être déclarés dans l'annexe 270 MLH.

Le contribuable est donc dans ce cas dispensé d'annexe ? Pas nécessairement ! Le Ministre précise qu'« *une personne morale tenue de déposer une déclaration à l'impôt sur les revenus [qui a la qualité d'usufruitière d'un immeuble], doit joindre une annexe à sa déclaration à l'impôt sur les revenus* » (sauf facture).

2. Qui est le « loueur » ?

(réponse officielle^[2])

La loi impose de mentionner comme « loueur » : « *la personne à qui incombent les obligations figurant à l'article 1719 du Code civil* ». Or, l'article 1719 ne s'applique pas à tous les immeubles (ex : biens immobiliers étrangers).

Selon le Ministre, il convient en réalité de mentionner dans l'annexe « *les personnes sur lesquelles reposent*

les obligations susmentionnées dans le cadre d'un contrat de location [...], sans avoir égard au fait que l'article 1719 du Code civil s'applique ou non en tant que tel ».

NB : l'usufruitier doit quant à lui mentionner l'identité du nu-propriétaire.

3. Quid à défaut de numéro de registre national ?

(réponse officielle^[3])

Le contribuable doit mentionner le numéro de registre national^[4] du loueur (ou de la personne concédant le droit réel d'usage). Si ce dernier n'en dispose pas (par ex : il ne réside pas en Belgique), le déclarant ne doit bien entendu pas renseigner de numéro RN.

Mais *quid* du cas où le déclarant ignore le RN du loueur ? (Ex : parce que le loueur refuse de le communiquer, ou parce que le numéro repris dans le bail serait inexact, etc.).

Le Ministre confirme que le déclarant ne sera pas sanctionné s'il a agit de bonne foi. Par contre, «*si le locataire n'effectue pas les démarches nécessaires pour obtenir le numéro national du loueur (...), p. ex. en ne consultant pas le bail ou en ne le demandant pas directement aux personnes précitées ou s'il ne le mentionne pas de manière délibérée dans l'annexe à sa déclaration alors qu'il est en possession de cette information, le SPF Finances pourrait lui refuser la déduction, à titre de frais professionnels, des loyers (...) et lui infliger une sanction administrative pour déclaration incomplète ou inexacte* ».

Le prudence est de rigueur...

4. Location meublée : quid de la partie « mobilière » du loyer ?

(réponse non officielle^[5])

En cas de location meublée, le déclarant doit mentionner dans l'annexe la partie « immobilière » du loyer uniquement (et éventuellement les avantages locatifs). Il se référera pour se faire à ce que prévoit le contrat de bail.

Quid si aucune ventilation n'est prévue dans le bail : le déclarant peut-il faire référence à la formule des « 60 – 40 », applicable pour la taxation du propriétaire ? La réponse paraît négative. Il semble que le déclarant devrait mentionner 100% du loyer payé à titre de loyer immobilier^[6]. Une confirmation du Ministre serait la bienvenue.

5. Pluralité de loueurs : quelle quote-part déclarer pour chacun ?

(réponse non officielle)

La réponse est relativement simple pour la version papier du formulaire : elle n'impose pas d'identifier la *quote-part* du loyer revenant à chaque loueur.

La question est plus complexe pour les formulaires en lignes, en particulier concernant les sociétés. Chaque loueur doit généralement être repris sur une ligne différente.

Certaines applications permettent de scinder la quote-part du loyer revenant à chaque loueur.

Quid toutefois si cette quote-part n'est pas connue du locataire ? Et *quid* des applications qui ne permettent

pas de réaliser cette scission. Il semble que le déclarant peut dans ce cas déclarer la totalité du loyer dans la ligne dédiée au 1^{er} louer (en indiquant 0 dans celle dédiée au second loueur) ; il est recommandé dans ce cas d'ajouter un commentaire précisant « *que les deux bailleurs louent ensemble le bien immobilier en question* ». Cette méthode aurait été approuvée par le SPF Finance^[7]. D'autres méthodes semblent également suggérées en pratique^[8].

* * *

Les incertitudes concernant le formulaire 270MLH sont nombreuses en pratique. Les circulaires publiées à ce jour sont insuffisantes. Une clarification administrative globale (FAQ) serait utile. Pour faire face aux échéances légales, les contribuables sont amenés à interpréter eux-mêmes les questions non-résolues. Dans ce contexte, gageons que l'administration fasse preuve de tolérance vis-à-vis des contribuables de bonne foi !

Intéressé par les Cafés-Conseils ?

Retrouvez toutes les informations sur notre site cafesconseils.be et réservez la date du 19 décembre pour une journée entière de formation Cafés-Conseils et plein d'autres surprises !

[1] Q.R., Chambre, 2023-2024, n° 55-134, p. 247

[2] Q.R., Chambre, 2023-2024, n° 55-134, p. 259

[3] Q.R., Chambre, 2023-2024, n° 55-131, p. 179

[4] S'il s'agit d'une personne physique.

[5] Les réponses qui suivent sont une interprétation par l'auteur des principes juridiques applicables. Elles sont données sous réserve de validation / d'évolution de ces principes. Elles ne sauraient être assimilées à un avis juridique ni engager sa responsabilité.

[6] Voir : Jean Pierre Riquet, « Comment remplir l'annexe 270 MLH » : <https://www.blogitaa.be/fr/2024/08/01/formulaire/>

[7] <https://taasupport.wolterskluwer.be/customers/s/article/Waarom-verschijnen-de-huurders-op-bijlage-270-MLH> (concernant spécifiquement le programme « Superfisc ISOC »).

[8] Voir : Jean Pierre Riquet, « Comment remplir l'annexe 270 MLH » : <https://www.blogitaa.be/fr/2024/08/01/formulaire/>

[Retour aux actualités](#)