

Litannie Tax & Law, Avocats

# Suppression de la déductibilité des intérêts hypothécaires



# Litannie Tax & Law, Avocats

Un tournant fiscal majeur.

La fin d'un mécanisme central de neutralisation fiscale.

La Berezina pour l'investisseur immobilier privé ?

## Litannie Tax & Law, Avocats

### Cadre légal

Loi-programme du 18 juillet 2025.

Publication MB : 29 juillet 2025.

Entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier **2025**.

## Litannie Tax & Law, Avocats

### **Champ d'application**

Tous les biens autres que la résidence principale.

Les résidences secondaires.

Tous les biens locatifs.

## **Quels sont les emprunts visés ?**

Tous les emprunts hypothécaires autres que celui se rapportant à l'habitation principale du contribuable.

Y compris les crédits en cours.

Aucun droit acquis n'est maintenu.

# Litannie Tax & Law, Avocats

## Avant la réforme

Les intérêts étaient déductibles.

L'impôt souvent neutralisé.

L'investisseur avait une logique de cash-flow.

## Litannie Tax & Law, Avocats

### Après la réforme

Les bases imposables sont inchangées.

Locations privées : RC indexé x 140 %

Locations professionnelles : Montant net du loyer et des avantages locatifs - abattement

Mais plus de déduction d'intérêts.

Et donc une hausse mécanique de l'IPP.

**Quelle est la logique du législateur ?**

Le rendement budgétaire avant tout.

Une certaine forme d' « équité fiscale ».

La poursuite de la réduction des incitants fiscaux à l'acquisition immobilière.

## Litannie Tax & Law, Avocats

### Point de réflexion clé

L'impôt est déconnecté du coût réel du financement.

Avec pour conséquence une pénalisation de l'effet de levier, et donc :

- la création de cash-flows négatifs sur de nombreux investissements en cours,
- une forte baisse de la rentabilité des investissements immobiliers privés et donc de l'attractivité future de ce type d'investissements.

## Litannie Tax & Law, Avocats

### **Pourquoi cela change tout ?**

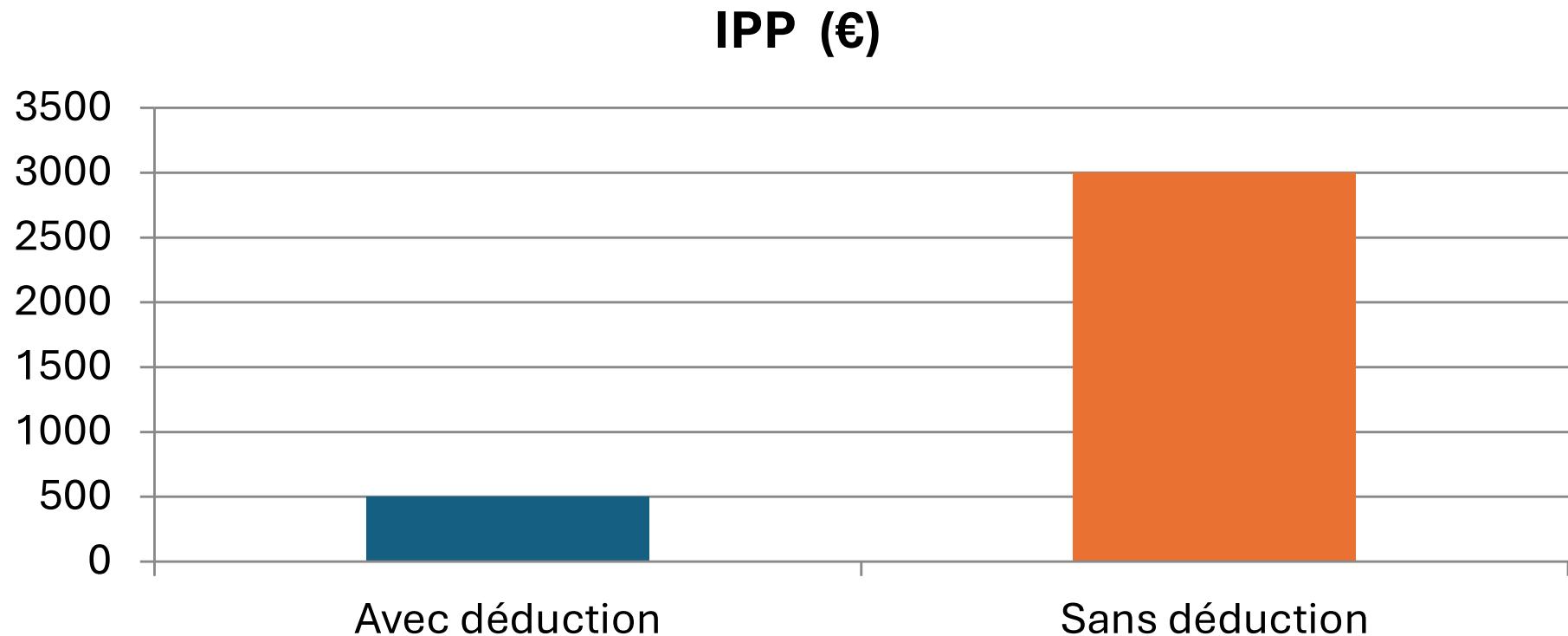
La rentabilité doit être recalculée.

Risque évident de cash-flow négatif

En conséquence, des arbitrages patrimoniaux seront nécessaires.

Certains investisseurs sortiront du marché ou n'y entreront plus.

## **Simulation IPP – Avant / Après réforme**



## Litannie Tax & Law, Avocats

### Lecture du graphique

La charge fiscale est multipliée.

Sans hausse des loyers possible.

Avec un impact direct sur la trésorerie.

# Litannie Tax & Law, Avocats

## Logique de cash-flow

Loyer encaissé

- Charges
- Impôt
- Crédit

= Cash-flow disponible

## Litannie Tax & Law, Avocats

### Pourquoi un risque de ventes forcées

Cash-flow négatif.

Hausse des taux.

Pression fiscale accrue.

Situation insoutenable pour de nombreux investisseurs.

**Effets de mesures similaires à l'étranger**

**Royaume-Uni et Pays-Bas**

Restriction des intérêts

Sortie de bailleurs

Ventes accrues

Correction des prix à la baisse

Grande sensibilité aux variations de taux hypothécaires

# Litannie Tax & Law, Avocats

## Peut-on contester la légalité de la mesure ?

Axes contentieux

- Égalité et non-discrimination.
- Sécurité juridique.
- Principe de proportionnalité.

## Litannie Tax & Law, Avocats

### Réactions attendues et vraisemblables des investisseurs

Désendettement.

Arbitrages patrimoniaux.

Recours aux sociétés immobilières ?

## Litannie Tax & Law, Avocats

### **Réactions attendues et vraisemblables des investisseurs**

Recours aux sociétés immobilières ?

#### **Avantages :**

Déduction des intérêts hypothécaires maintenue.

Possibilité de gommer la base imposable par une politique d'endettement constant et renouvelé

Facilité de transmission des parts.

## **Réactions attendues et vraisemblables des investisseurs**

Recours aux sociétés immobilières ?

### **Inconvénients :**

Le transfert implique :

- le paiement des droits d'enregistrement.
- le remboursement des crédits en cours.
- la conclusion de nouveaux crédits à des taux moins avantageux.

## **Réactions attendues et vraisemblables des investisseurs**

Recours aux sociétés immobilières ?

### **Inconvénients :**

Sortie de l'immeuble et de la société :

- Plus-values imposables à l'I.Soc.
- La taxation étalée est un leurre.
- Précompte sur le boni de liquidation.
- Avenir des réserves de liquidation à long terme.

## Une conclusion ?

Il s'agit d'une réforme structurelle.

Qui aura un impact durable

- pour les investisseurs immobiliers
- pour le marché immobilier

## **Une réflexion ?**

Et si je devenais un multipropriétaire professionnel ?

**Litannie Tax & Law, Avocats**

**Suppression de la déductibilité des intérêts hypothécaires**

**A vos calculettes !**

**Merci pour votre attention**

**Et très belle fin d'année !**

