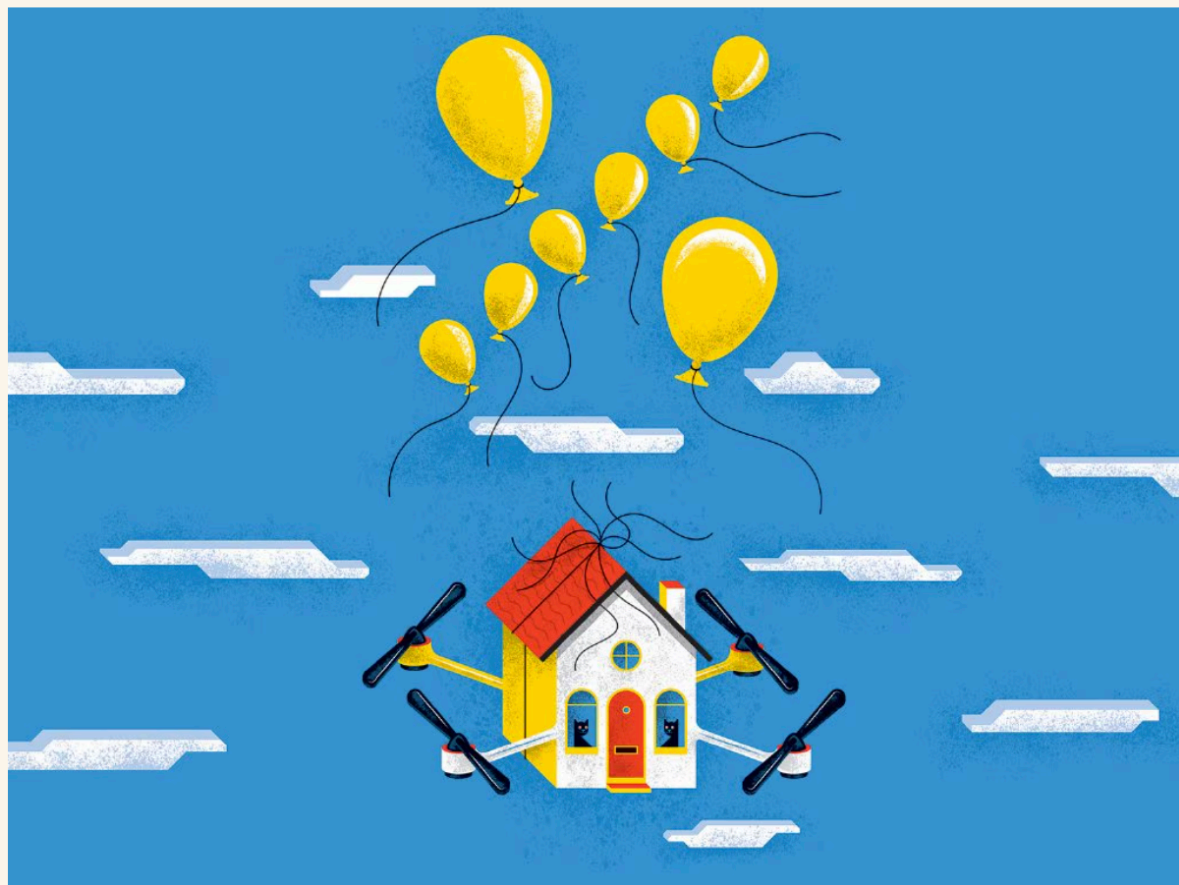


Limitez l'impact de la fin de la déduction des intérêts sur votre rendement immobilier



©Filip Ysenbaert

Une gestion professionnelle, l'indexation des loyers, le passage en société ou encore la vente: voici les pistes envisageables pour limiter la perte liée à la fin de la déduction ordinaire d'intérêts.

MATHILDE RIDOLE

03 juillet 2026 11:07

Le résumé

- La fin en 2025 de la déduction ordinaire d'intérêts a augmenté l'impôt de 800 euros en moyenne pour les multipropriétaires qui ont un crédit immobilier en cours.
- Pour certains bailleurs, la rentabilité du projet peut être remise en cause.
- Des pistes existent pour limiter la perte, dont l'optimisation du financement, une gestion professionnelle, l'indexation des loyers et le passage en société.

L'extinction de la déduction ordinaire d'intérêts en 2025 a surpris les multipropriétaires au moment de remplir leur déclaration fiscale cette année. Et pour cause, les près de 500.000 contribuables qui déduisaient les intérêts de leur emprunt immobilier ont vu leur décompte fiscal augmenter d'un peu moins de 800 euros en moyenne. Mais il s'agit, comme indiqué, d'une moyenne. La fin de ce dernier avantage fiscal lié à une seconde résidence a des conséquences plus importantes pour certains, moins pour d'autres.

Mais elle peut clairement remettre en question la rentabilité de certains investissements, puisque, pour de nombreux contribuables, le montant déduit leur permettait d'échapper (en grande partie) à l'impôt des personnes physiques sur les revenus immobiliers imposables.

Plusieurs pistes permettent toutefois de limiter la casse, mais certaines sont plus ou moins adaptées en fonction de votre profil d'investisseur.

"Il faut vérifier que le rendement généré par le bien compense le coût de financement."

QUENTIN VANDENHAUTE
CONSEILLER FINANCIER ET ASSOCIÉ CHEZ
MAXEL

NEWSLETTER CONSEIL D'ARGENT



Une astuce quotidienne pour

1. Optimisez la structure de financement

"Aujourd'hui, il faut commencer par étudier les pistes de financement et donc les formules de crédit avant de trouver le bien", commence Nicolas Jacquet, fondateur de OWN Group, une société de conseil en investissement. Du moins si vous envisagez d'investir en immobilier.

Pour ceux qui ont déjà du patrimoine et font face à un rendement plus comprimé avec la suppression de la déduction ordinaire d'intérêt, **difficile parfois de changer cette structure de financement en cours de route.**

"La relocation entre locataires doit être très rapide. Il vaut parfois mieux baisser son loyer de 50 euros pour trouver rapidement un candidat."

ADRIAN DEVOS
COFONDATEUR DE BUYERSIDE

Si les loyers rapportent plus que le coût du crédit, l'effet de levier, même minime, reste intéressant. "Il faut vérifier que le rendement généré par le bien compense le coût de financement. Sinon, les possibilités de modifier la structure de financement ne sont pas nombreuses", concède Quentin Vandenhoute, conseiller financier et associé chez Maxel.

Passer à un **taux variable** dans un contexte où les chances que les taux baissent sont moindres **n'a pas beaucoup de sens**. "Seul le fait de rembourser une partie de son crédit anticipativement et de solder sa dette peut avoir un impact, surtout si vous avez du cash qui dort sur des comptes d'épargne. **L'endettement n'a plus vraiment d'intérêt**", explique-t-il.

2. Professionnalisez votre gestion locative

La gestion passive, c'est terminé. Chaque euro compte pour ne pas voir votre rendement s'écraser.

Le vide locatif est l'un des premiers écueils à éviter. "La relocation entre entrée et sortie de locataire doit être très rapide. Il vaut parfois mieux baisser son loyer de 50 euros pour trouver rapidement un candidat que perdre un, voire deux mois de loyers pour trouver un locataire à un prix plus élevé", conseille Adrian Devos, cofondateur de la société de conseil en investissement immobilier BuyerSide.

De fait, pour un loyer mensuel de 1.000 euros, un mois de vide locatif pour grapiller 50 euros supplémentaires de loyer ne sera récupéré qu'au bout de 20 mois de location.

"L'indexation du loyer annuellement est désormais quasiment le seul vrai levier légal pour l'investisseur afin d'augmenter ses loyers."

NICOLAS JACQUET
CEO DE OWN GROUP

Si vous avez le temps de gérer vous-même votre bien de manière active, vous pouvez également économiser les frais de gestion. Mais si vous n'avez pas le temps, mieux vaut sans doute vous tourner vers un gestionnaire qui, outre **la rotation des locataires et le travail que cela implique** (visites, contrats...), **surveillera de près le paiement des loyers**. "Il sera sur la balle dès qu'un locataire ne paie pas son loyer. En envoyant directement un rappel, la réponse est souvent proportionnelle au signal. Le locataire paie dans les jours qui suivent.

Quand le locataire voit que le propriétaire est passif, il reste plus latent", indique Adrian Devos.

Il conseille également de **renégocier les contrats noués, voire de mettre en concurrence plusieurs entreprises**: assurances, contrats de nettoyage des communs, entretien de l'ascenseur, de la chaudière, du double-flux...

3. Augmentez vos loyers

Augmenter le montant du loyer est souvent la première option – la plus évidente – qui vient à l'esprit pour compenser la perte liée à la suppression de la déduction des intérêts. Mais l'augmentation du loyer reste réglementée, plus particulièrement à Bruxelles.

Il n'existe que **deux cas dans lesquels vous pouvez augmenter le montant du loyer en cours de bail**, hors indexation légale.

- Si vous avez effectué **des travaux pour améliorer le confort de l'habitation** que vous mettez en location, vous pouvez réviser le montant de votre loyer en cours de bail, à l'expiration de chaque triennat, pour autant que votre locataire soit d'accord. Les travaux concernés ne peuvent pas avoir été effectués pour mettre le bien en conformité avec le code du logement ni s'être révélés indispensables pour préserver l'habitabilité du bien. Les travaux qui peuvent mener à une augmentation du loyer doivent améliorer le confort du locataire sans avoir été réellement "nécessaires".
- Si la **valeur locative du logement a augmenté de minimum 20% en raison de "circonstances nouvelles"**: l'accessibilité du quartier s'est améliorée avec l'arrivée d'une nouvelle station de métro, l'attrait du quartier a augmenté grâce à un nouveau piétonnier, un centre commercial, etc.

5

UNITÉS

C'est le nombre d'unités à partir duquel il est intéressant de structurer son immobilier en société s'il s'agit d'immeubles résidentiels.

Vous pouvez également augmenter votre loyer entre deux locataires, sauf à **Bruxelles. Depuis le 1^{er} novembre 2024**, les bailleurs bruxellois qui mettent en location un logement avec un **bail de courte durée ne peuvent plus augmenter le loyer entre deux locataires**, hors indexation légale.

Cette interdiction vaut en cas de résiliation anticipée ou à l'échéance, et ce pour tous les éventuels contrats de courte durée ultérieurs pendant une période de neuf ans. Les loyers ne peuvent donc être augmentés que lors du changement de locataires pour les baux de 9 ans. La Région bruxelloise s'assure ainsi que les loyers des baux de courte durée ne progressent pas plus vite que ceux des baux de longue durée (neuf ans), ces derniers ne pouvant évoluer qu'en fonction de l'indexation.

4. Indexez vos loyers

L'indexation, justement, venons-y. Elle n'a rien d'obligatoire mais permet, puisque l'augmentation reste extrêmement limitée, de s'y retrouver. "C'est terminé la gestion en 'bon père de famille' qui n'indexe jamais son locataire ou très peu. L'indexation du loyer annuellement est désormais quasiment le seul vrai levier légal pour l'investisseur afin d'augmenter ses loyers", conseille Nicolas Jacquet.

Notez que **cette indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an et selon des règles bien précises:**

- L'indexation du loyer est calculée selon **une formule basée sur l'indice santé de Statbel**. Le nouveau loyer est calculé en multipliant le loyer de base par le nouvel indice santé et en divisant le montant obtenu par l'indice au moment de la signature du bail. Il s'agit en réalité de l'indice du mois précédant l'entrée en vigueur du bail. Nouveau loyer= (Loyer de base*nouvel indice santé)/ancien indice santé;
- **Le loyer ne peut être indexé qu'une fois par an, à la date anniversaire du bail;**
- Si un bailleur informe son locataire avec retard, il ne pourra **appliquer l'indexation de manière rétroactive qu'aux trois mois précédant la notification.**

"À partir du moment où on est perdant vis-à-vis de l'inflation, il faut vendre."

NICOLAS JACQUET
CEO DE OWN GROUP

5. Passez en société

Structurer son immobilier en société est également une option pour faire face à la fin de la déduction des intérêts. Mais **cette piste n'est pas toujours pertinente, selon l'étendue et la nature du patrimoine immobilier.**

On considère en général qu'un propriétaire-bailleur de deux ou trois commerces aura rapidement intérêt à passer en société, tandis que **pour du résidentiel, on estime que cela devient intéressant à partir de cinq ou six unités**. De fait, il faut prendre en considération tous les frais liés à la constitution et à la gestion d'une société (acte notarié, frais comptables, bilans et comptes annuels...).

En société, les loyers bruts, desquels sont déduits tous les frais réels (entretiens, assurances, travaux, et même les intérêts liés au crédit), constituent la base taxable qui est soumise à l'impôt des sociétés (Isoc) dont le taux s'élève à 25%.

Dans quel cas la vente est-elle une option?

Il n'est pas impossible que malgré la mise en place de certaines des solutions préconisées, l'investisseur ne s'y retrouve pas. Dans ce cas, la vente peut être une piste à envisager.

C'est le cas notamment **si le rendement net ne dépasse pas l'inflation**, estiment les conseillers en investissement immobilier. Autrement dit, **si le rendement n'est pas supérieur à 2%**, qui correspond au niveau moyen d'inflation. "À partir du moment où on est perdant vis-à-vis de l'inflation, il faut vendre", appuie Nicolas Jacquet.

"Il faut calculer le rendement net et voir s'il n'y a pas des alternatives qui permettent d'avoir un meilleur rendement ou même un rendement identique, mais avec moins de contraintes et de gestion en termes de temps. L'investisseur a intérêt, vu ce changement fiscal, à analyser et à faire des arbitrages pour faire tourner son portefeuille dans une stratégie globale à long terme. La gestion de patrimoine n'est qu'un coût d'opportunité", conseille Quentin Vandenhoute. "Ne faut-il pas dès lors se concentrer un peu plus sur la plus-value à long terme que sur le rendement?", suggère-t-il.