

# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE, NE PAYER QUE LA JUSTE TAXE !



Bernadette Bouckaert

respect des délais, des propriétaires se retrouvent souvent dans l'impossibilité de négocier avec l'administration et se voient contraints de payer ou de faire payer des taxes indûment imposées.

Comme l'explique Bernadette Bouckaert, Managing Director : "Nous proposons aux propriétaires d'intervenir selon deux axes :

- La contestation et la réduction du revenu cadastral
- La récupération des précomptes payés sur le vide locatif

## ■ CONTESTER ET RÉDUIRE LE REVENU CADASTRAL DE ± 15%

Dans un marché aussi compétitif que celui des immeubles de bureaux et des shoppings center, on ne peut rester inattentif au prix des taxes/m<sup>2</sup>.

Nouvel acteur dans le monde immobilier, Immo Tax Consulting (ITC) offre un service sur mesure, visant à réduire sensiblement les taxes sur un immeuble. En effet,

faute d'une connaissance approfondie de la fiscalité immobilière et du non-respect des délais, des propriétaires se retrouvent souvent dans l'impossibilité de négocier avec l'administration et se voient contraints de payer ou de faire payer des taxes indûment imposées. Comme l'explique Bernadette Bouckaert, Managing Director : "Nous proposons aux propriétaires d'intervenir selon deux axes :

Celui-ci fait partie intégrante de la compétitivité des immeubles face à une concurrence très présente. L'administration du Cadastre notifie le montant du revenu cadastral des bâtiments neufs ou qui ont subi de lourdes rénovations après plusieurs mois. Il est primordial de savoir que suivant notre législation, ce montant peut être contesté dans les 2 mois auprès de l'administration du Cadastre

Il est à souligner que, depuis 1975, par défaut de nouvelle péréquation, le cadastre a depuis 40 ans largement perdu de vue les points de comparaison légaux à utiliser aujourd'hui ! Force est donc de constater qu'une péréquation déguisée s'opère, en plus d'un index qui n'arrête pas d'augmenter puisque le RC est en 2015 multiplié par le coefficient de 1.7 (selon la loi qui précise «*qu'à défaut de pouvoir trouver des points de comparaison de 1975, le cadastre peut utiliser des points définitivement acceptés*»). L'escalade est ainsi infinie....

Depuis la mise en route de ces contestations les gains obtenus vont crescendo, par le fait même que les notifications de RC sont de plus en plus élevées. On peut parler d'un taux moyen d'abaissement de l'ordre de 15%.

Ce service (il n'est rémunéré qu'en fonction des résultats selon le principe no cure no pay), permet donc de diminuer sensiblement le précompte immobilier et le cas échéant la taxe régionale bruxelloise. Son rôle est d'argumenter et de justifier,

auprès de l'administration, la négociation de la baisse de ce RC injustement établi. De ce fait, la valeur du bien est augmentée, le Revenu Cadastral restant un argument de vente indéniable

## ■ RÉCUPERER LES PRÉCOMPTES PAYÉS SUR LE VIDE LOCATIF

La régionalisation de la perception du précompte immobilier a fortement complexifié l'accès à la connaissance des règles, région par région. Le vide locatif d'un immeuble (ou d'une partie) peut peser lourd sur la rentabilité des revenus de ce dernier. Et la taxe sur un revenu inexistant, de facto, encore plus.

L'administration n'en reste pas là puisque dans certaines communes bruxelloises, elle vient rajouter une «*taxe sur immeubles inoccupés*», qui elle aussi peut être contestée.

A ce niveau il s'agira de trouver la meilleure optimisation possible face aux taxes immobilières annuelles des propriétaires. Il existe en effet différentes solutions pour les 3 régions (tant sur l'occupation engendrée par des travaux qu'en l'absence de travaux). Les circonvolutions juridiques différentes des 3 régions sont un vrai casse-tête pour les gérances d'immeubles qui manquent de temps pour les analyser.

Info.: [bb@immotax.be](mailto:bb@immotax.be) / +32 475 75 25 65