



MOULIN

“Je détricote la fiscalité immobilière”

Bernadette Bouckaert vient en aide aux propriétaires de biens commerciaux et de bureaux surtaxés en recalculant avec précision, entre autres impôts fonciers, le revenu cadastral dont ils doivent effectivement s'acquitter. Economies à la clé.

“JE NE SUIS PAS UNE BLEUETTE qui débarque sur le marché”, assure Bernadette Bouckaert, mettant par ailleurs en avant son amour du travail – et du travail bien fait qui plus est –, son jusqu'au-boutisme et sa pugnacité. La quinquagénaire a lancé sa propre société, Immo Tax Consulting, en août dernier, mais se distingue, en effet, par une longue expérience dans le milieu bancaire et, surtout, la fiscalité immobilière.

Licenciée en sciences économiques à l'UCL, Bernadette Bouckaert hésite, en 1984, entre faire ses premiers pas professionnels dans l'audit, chez Deloitte, ou dans l'analyse de risque au sein d'une filiale de la Générale de Banque (actuelle BNP Paribas Fortis).

C'est cette dernière voie qu'elle

emprunte, 13 années durant, évoluant entre divers organismes de crédit. “Un jour, quelqu'un a vu en moi une commerciale pur jus et m'a dit que je n'étais pas faite pour travailler derrière un bureau, mais au contact des gens”, confie-t-elle. Une révélation qui bouleverse sa carrière et l'amène à superviser l'implantation d'une branche belge du groupe français Alma CG, dispensateur de conseils pour améliorer la performance des entreprises.

Directrice d'Alma CG Belgium pendant 11 ans, la Bruxelloise compte parmi ses clients de nombreuses compagnies d'assurances, auxquelles elle profère de précieuses indications en matière de fiscalité immobilière, et plus précisément, de revenu cadastral et autres taxes foncières. Une expérience solide, qui lui donne envie, en mars dernier, de voler de ses propres

ailes. “De nature, j'aime me différencier des autres, être spécialiste dans mon domaine”, retrace-t-elle, en se lançant à son compte dans “une niche où personne ne m'ennuie”, bénéficiant “presque d'une exclusivité de marché”. C'est-à-dire ? La réduction (significative) du montant du revenu cadastral et des taxes sur le vide locatif pour des propriétaires de bureaux comme de commerces.

Pour rappel, le revenu cadastral est calculé à partir de la valeur locative de l'immeuble, en tenant compte des loyers d'édifices semblables. “Avec ceci que la dernière péréquation cadastrale date de 1975. Ce sont les loyers d'il y a 40 ans qui doivent donc servir de référence.” Et non, “comme a tendance à procéder l'administration du cadastre”, des points de comparaison plus récents, résultant d'une fixation erronée du revenu cadastral,

non contestée par un propriétaire non averti. “Quand l'administration fixe définitivement le revenu cadastral, elle envoie une notification par courrier recommandé, contestable dans les deux mois. Peu le savent, et font usage de ce droit”, déplore Bernadette Bouckaert. Car les économies réalisées alors sont... énormes, de l'ordre de 15 à 20 % par an !

Autre terrain d'action, la taxe sur le vide locatif. Un impôt... régionalisé, ce qui complique la tâche de la fiscaliste. “Les conditions sont différentes, et les promesses de réussite plus aléatoires à Bruxelles qu'ailleurs, car dépendantes de l'administration des contributions”, prévient celle qui se rémunère au résultat. Lequel prend la forme, ici, de la récupération d'une année de précompte immobilier payée avec des intérêts moratoires de 7 %.

Frédérique Masquelier