

À Bruxelles, les immeubles improductifs sont taxés

11 mai 2017 00:00

Jusqu'à fin 2016, le propriétaire d'un immeuble inoccupé, petit ou grand, qui ne lui rapportait plus de revenus pouvait demander, à partir de 90 jours d'inoccupation ou d'improductivité, une réduction "proportionnelle" du précompte immobilier pour autant qu'il motive bien sa requête auprès du Cadastre. C'est désormais chose impossible, sauf pour les années précédentes (la mesure reste rétroactive).

Selon Bernadette Bouckaert (ImmoTaxConsulting), l'ordonnance régionale du 12 décembre dernier qui annule cette dérogation inscrite dans le Code des impôts régional (CIR 92, art.15 et 257/4) est inique et va à contre-courant de tout ce que les responsables publics disent défendre en matière de rénovation ou reconversion du bâti existant, fonctionnellement et environnementalement obsolète. Elle dissuade également les investisseurs, déjà refroidis par la longueur et la complexité des procédures, à se lancer dans de lourds travaux.

Cette décision serait d'autant moins cohérente qu'elle est en contradiction avec ce qui est toujours permis dans les deux autres Régions du pays. lire en page 5

Copyright L'Echo

Bruxelles fait payer des taxes sur des immeubles qui ne rapportent rien

11 mai 2017 00:00

Obtenir le remboursement du précompte payé sur un immeuble improductif n'est plus possible. Au grand dam des propriétaires concernés.

le résumé

Un propriétaire bruxellois pouvait obtenir le remboursement du précompte immobilier pour improductivité.

Depuis le 1er janvier 2017, ce n'est plus possible.

À Bruxelles

seulement, contrairement aux deux autres Régions.

La Région bruxelloise a décidé, fin 2016 (ordonnance du 12/12/2016), de supprimer l'opportunité offerte aux propriétaires d'immeubles bâtis sur son territoire d'obtenir le remboursement du précompte immobilier pour improductivité locative. Cette décision a discrètement pris effet au 1er janvier dernier, au grand dam des propriétaires bénéficiaires.

Avant le 1er janvier 2017, quand un immeuble ne trouvait pas locataire ou était en travaux (réfection, reconstruction ou reconversion), le propriétaire pouvait motiver durant un laps de temps le remboursement du précompte en motivant que son bien ne lui rapportait plus rien malgré ses efforts de mise en location. "Le Code des impôts sur les revenus (CIR 92, art.15 et 257,4°) permettait au propriétaire, d'un bien inoccupé durant 90 jours au moins, de réclamer une réduction "proportionnelle" du précompte immobilier (remboursement). Cette mesure concernait tous les propriétaires, tant les petits que ceux qui possèdent un immeuble de 40.000 m² rue de la Loi. Pour les gens qui entament un long processus de reconversion d'immeuble et doivent immobiliser un actif trois ans voire davantage (vide locatif/attente du permis/démarrage des travaux/commercialisation ou vente à la pièce), cela les aide de ne pas devoir, en plus du coût du chantier, payer des taxes sur un immeuble qui ne rapportera plus rien durant des années. Et ce n'est que normal si on veut soutenir l'investissement et la remise à niveau d'un parc immobilier qu'on dit obsolète. Ici, le signal donné par le Gouvernement est tout le contraire: la nouvelle décision fait tout pour dissuader les investisseurs de se lancer dans des travaux longs et coûteux si ce précompte atteint un montant prohibitif. On parle parfois au bas mot de 600.000 euros par an, voire davantage...", explique Bernadette Bouckaert (ImmoTaxConsulting).

La spécialiste qui, depuis des années, introduit, pour des tiers professionnels et privés, des recours motivés auprès du Cadastre et d'autres administrations dans les trois Régions du pays, pour obtenir remboursement du paiement de ce précompte ou rectifier des montants d'imposition injustement fixés, insiste sur le fait que la Région bruxelloise est désormais la seule à empêcher de récupérer une partie de ce précompte quand l'immeuble ne génère pas de revenus.

Impôts non dus

Celle-ci ajoute au passage que, plus largement, beaucoup d'entreprises, de gestionnaires de biens immobiliers et même de promoteurs paient trop d'impôts immobiliers non dus. Les motifs, outre ces taxes sur les immeubles inachevés ou en reconversion? Un revenu cadastral mal calculé, des impôts régionaux (TRB) et communaux (surface de bureaux) non dus, etc.

"Par exemple, nous avons obtenu récemment, pour des centres logistiques qui ouvrent leurs portes ou reprennent des hangars existants, 12% d'abaissement du revenu cadastral sur un dossier à Nivelles et 25% à Senneffe. Cela vaut la peine quand on sait que ces économies sont pérennes et que le taux de précompte y dépasse les 50%. Mais rares sont les propriétaires qui savent qu'il faut introduire un recours motivé endéans les deux mois. Et si ce n'est pas bien motivé et que l'administration conclut à un refus, il faut alors entamer une longue et coûteuse procédure judiciaire", rappelle Bernadette Bouckaert, qui était son propos par un autre cas vécu: "Une ONG à Bruxelles, locataire de surfaces de bureaux, ne savait pas qu'elle pouvait bénéficier d'une exonération annuelle du précompte et de la taxe régionale sur ses surfaces de bureaux. Son propriétaire non plus, d'ailleurs. C'est chose faite aujourd'hui et l'argent qui peut servir à autre chose est loin d'être ridicule."

Copyright L'Echo