



# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE, UNE NÉCESSAIRE REFONTÉ ?

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR - PHOTOS : BERNARD DEMOULIN

En matière d'immobilier, l'approche de la fiscalité doit être globale. Ainsi, à la TVA et au revenu cadastral (sur la base duquel est notamment calculé le précompte immobilier) il convient d'ajouter cinq autres types de taxes : les droits d'enregistrement, de donation et de succession ainsi que les taxes régionales et locales. Dans ces conditions, le poids de l'ensemble des impôts immobiliers belges correspond à près de 3,5 % du PIB du pays alors qu'il n'est que de 0,9 % en Allemagne et de 1,1 % aux Pays-Bas.

Comment expliquer cette situation et quels risques présente-t-elle ? Ne pourrait-on remplacer le revenu cadastral voir réformer la fiscalité immobilière par un système tenant mieux compte des marchés locaux ? Pour y répondre la présente table ronde réunissait : **Bernadette Bouckaert – Administrateur – Immo Tax Consulting / Olivier Carrette – Administrateur délégué – UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) / Jacques Weinberg - CEO – Best Partner / Antoine Chariot – Administrateur – CIA / Pierre Olivier van Caubergh – Avocat/fiscaliste (Senior Associate Lawyer) Clifford Chance .**

## AUGMENTATION SOURNOISE !

**Q. : Au vu de ce qui se passe hors de nos frontières, comment considérer la fiscalité immobilière belge ?**

**A. Chariot :** Si nous prenons l'exemple de la taxe d'agglomération de la Région Bruxelloise, brutalement passée de 7,36 à 12,36% en 2016 (ce qui accroît la charge du précompte immobilier de près de 20%), on reste interpellé par deux aspects :  
- La dimension 'sournoise' de cette augmentation  
- La relative passivité des médias qui n'auront relayé quasi aucune remarque ni contestation de cette brutale augmentation d'imposition.

Outre que cette nouvelle charge affecte tous les propriétaires, c'est l'ensemble de la Région et des marchés immobiliers – résidentiel, commerce, bureau - qui se trouve impactée par cette manœuvre 'taxatoire' (\*).

**O. Carrette :** La bonne question ne devrait-elle pas demander : Est-il juste de payer un impôt pour habiter sa propre maison, quelle que soit par ailleurs la Région considérée !? Plus globalement, lorsqu'on parle de fiscalité immobilière de quoi parle-t-on ?

**B. Bouckaert :** Essentiellement du revenu cadastral (RC). Il est l'élément central de la fiscalité immobilière. Or si nous regardons ce qui se passe chez nos voisins on relève deux différences majeures :

- En France, en Hollande, etc., le revenu cadastral est 'révisable' alors qu'il ne l'est pas chez nous. En effet, en Belgique, lorsque le RC n'est pas contesté dans les deux mois de son attribution par l'ACED (Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines), il est figé à vie (sauf travaux de rénovation ou demande collective décidée par un Bourgmestre).

- Comment expliquer qu'aucune péréquation/révision cadastrale n'ait été entreprise en Belgique depuis 40 ans alors que, l'administration hollandaise établit chaque année une valeur cadastrale selon l'état des lieux du marché ! En d'autres mots - et à contrario de ce qui se passe chez nous - cette administration calcule un revenu qui 'colle' à la réalité.

## BASE TAXABLE (TRÈS) SUBSTANTIELLE...

**P.O. van Caubergh :** Au-delà des multiples bonnes et/ou mauvaises raisons pour lesquelles nous n'avons pas connu de péréquation générale des revenus cadastraux depuis près de 40 ans (alors que la loi prévoit la réalisation d'une telle péréquation générale cadastrale tous les dix ans), mais bien une indexation depuis 1991 (dont le coefficient s'élève actuellement à 1,7057 comparé à l'indice de base de 1,00 appliqué à la péréquation cadastrale de 1980 sur la base des valeurs locatives établies au 1er janvier 1975), la réflexion sur la fiscalité immobilière en Belgique doit répondre à quatre interrogations : Est-elle justifiée, raisonnable, équitable et substantielle ?  
Si nous nous intéressons au seul dernier point, et sans entrer

dans les détails, l'immobilier (via le RC) est aujourd'hui taxé, en fiscalité directe, à deux niveaux : (i) le précompte immobilier, lequel n'est plus imputable sur l'IPP (Impôt des Personnes Physiques) et n'est donc plus un précompte mais bien un impôt distinct et (ii) l'IPP stricto sensu. Cette situation montre alors qu'en référence à un revenu cadastral de 100 en 1975, la base taxable actuelle cumulée en fiscalité directe s'élève déjà à 409 ! Elle est donc substantielle !

**J. Weinberg :** Ce qui dérange dans le système d'indexation du RC est son 'aveuglement'. En effet, depuis les années 70 le parc immobilier a connu nombre de dépréciations et d'appréciations. Or ces évolutions des valeurs ne transparaissent pas dans les revenus cadastraux et créent dès lors des situations inéquitables lorsque des biens appréciés ou dépréciés voient leur RC maintenu à leur niveau originel. Transposer ce phénomène à la taxe automobile reviendrait à rouler en Twingo en payant la taxe d'une Rolls ou l'inverse ! Cette iniquité, aujourd'hui flagrante, dénature la dimension de proportionnalité de l'impôt.

## ... ET PÉREQUATION DÉGUISÉE

**B. Bouckaert :** Pour vivre cette distorsion au quotidien, trois éléments méritent d'être mentionnés :  
- Les points de comparaison utilisés pour l'établissement des nouveaux RC ne correspondent plus à la réalité (\*\*).

- La procédure de contestation du RC vous impose de demander à un juge de paix (pourquoi cette juridiction dont l'immobilier n'est pas la première compétence ?) de désigner 3 experts neutres qui évalueront le niveau du revenu cadastral (dont on rappellera qu'il s'agit d'une valeur locative établie en 1975...). A noter que les experts qui figurent sur la liste du juge de paix sont, la plupart du temps, d'ex-agents du cadastre ou des géomètres experts peu formés à ce type d'évaluation. Leur neutralité est donc relative !  
Enfin, on rappellera que les immeubles professionnels font l'objet d'une triple taxation :

- Taxe nationale (précompte immobilier) ;  
- Taxe régionale (à Bruxelles elle vaut 14% du revenu cadastral ou est calculée sur base d'un forfait/m<sup>2</sup>) ;  
- Taxe communale (sur les surfaces de bureaux).  
Ajoutons qu'en cas de vide ces biens peuvent encore faire l'objet d'une taxe communale sur l'improductivité. Un comble !

Il existe donc une volonté de l'administration de réaliser une péréquation 'déguisée' en prenant des points de comparaison qui permettent de rehausser les RC.

## TAXER LE VIDE !

**O. Carrette :** En tant qu'UPSI nous avons lancé différents chantiers 'politico-fiscaux' dont celui portant sur les vides locatifs. Concrètement il s'agit de l'exemption du précompte immobilier lors de travaux de rénovations lourdes. Cette exemption 'pour

improductivité' - possible en Flandre et en Wallonie - n'existe plus à Bruxelles depuis la fin des années 90. Or, lors de reconversion de grands sites immobiliers résidentiels ou tertiaires, l'immeuble 'mis à nu' ne génère aucun revenu. Il conviendrait donc de ramener le RC à la valeur 0 avant de le recalculer (après travaux) sur base de sa nouvelle valeur locative. Or, si la Région bruxelloise comprend et est favorable à cette exemption, la mesure ne peut toutefois être appliquée parce que ces recettes fiscales sont attribuées aux 19 communes, qui, financièrement exsangues, en ont un besoin vital !

## ASPECTS POSITIFS RELATIFS...

**A. Chariot :** Il reste que notre fiscalité immobilière - comparée à celle de nos voisins - présente des aspects 'positifs' dont :

- Une TVA à 6 % sur les rénovations immeubles anciens de plus de 15 ans ;
- Un abattement de 175.000 € sur le premier achat immobilier en Région bruxelloise (NDLR : A partir de 2017, le bonus-logement disparaît et est remplacé par une majoration de l'abattement des droits d'enregistrement.) ;
- Lors de la revente d'un bien avec plus-value endéans les 5 ans de l'acquisition, une personne physique sera taxée à hauteur de 16,5 ou 33% (si spéculation) ; après 5 ans, il n'y plus d'impôt sur la plus-value. En société immobilière ce n'est pas le cas, mais il y a le 'remplacement fiscal', c.-à-d., la taxation établie... ce qui est infiniment plus doux...



« Il existe une volonté de l'administration de réaliser une péréquation déguisée afin de rehausser le revenu cadastral »

« B. BOUCKAERT »

**P.O. van Caubergh :** Les sociétés ont effectivement la possibilité d'affecter la somme obtenue à l'occasion de l'aliénation d'un bien immobilier détenu pendant au moins 5 ans dans l'acquisition un autre actif (immobilier) amortissable (ce emploi devant alors être réalisé endéans une période de 5 ans).

## ... ET INÉGALITÉS ABSOLUES

**Q. : De bonnes mesures ?**

**O. Carrette :** Certes la mesure de l'abattement fiscal augmenté est intéressante mais elle ne concerne que l'existant et non le neuf. Or, comment voulez-vous reconstruire un parc (atteindre de bonnes performances énergétiques/environnementales) si vous ne soutenez pas le neuf, sachant, en outre, qu'une rénovation est généralement plus onéreuse (10 à 20%) qu'une construction neuve ?

Soulignons encore un autre hiatus qui permet à 32 villes et communes (\*\*\*) d'appliquer un taux de TVA de 6% sur les opérations de démolition/reconstruction. Toutefois, cette mesure est limitée aux acteurs privés (personnes physiques) et non aux acteurs professionnels (promoteurs/développeurs) qui restent soumis au taux de 21% pour la même opération !? Sachant que des travaux de ce type sont surtout le fait de promoteurs, la règle des 6% devrait s'appliquer à tous ! La fiscalité aurait alors un effet levier sur la rénovation/reconstruction du parc.



ANTOINE CHARIOT  
Administrateur – CIA



BERNADETTE BOUCKAERT  
Administrateur – Immo Tax Consulting



JACQUES WEINBERG  
CEO – Best Partner



OLIVIER CARRETTE  
Administrateur délégué – UPSI



PIERRE OLIVIER VAN CAUBERGH  
Avocat/fiscaliste

## TABLE RONDE

**J. Weinberg :** Il existe des solutions de rénovation "énergétique" moins onéreuses telles celles qui procèdent par encapsulage (= isolation par extérieur). Mais ce système, pour les maisons mitoyennes et les appartements, est rarement accepté par l'urbanisme (dénaturer l'aspect du bien + différence d'alignement avec les maisons voisines).

### STABILITÉ + PRÉVISIBILITÉ = CONFIANCE

**A. Chariot :** Sans omettre qu'une TVA à 6% pour les professionnels représente aussi la garantie d'un travail de qualité (moins de noir et de malfaçons), ce que des instances telle la Confédération de la Construction demande depuis des années.

**O. Carrette :** Pour l'immobilier – comme pour d'autres secteurs – ce sont la stabilité et la prévisibilité qui créent la confiance nécessaire à enclencher une dynamique d'activité. Faute de cette confiance les investisseurs resteront (très) prudents. Par ailleurs on a le sentiment que la fiscalité est devenue une fin en soi alors que son rôle premier doit être de favoriser l'activité économique pour ensuite palier les inégalités. A défaut d'un tel schéma on obère le marché par des charges très lourdes.

### Q.: Retrouver la confiance suppose-t-il une révision/péréquation cadastrale ?

**P.O. van Caubergh :** Le SPF Finances étudie actuellement la faisabilité d'une péréquation générale des revenus cadastraux.

D'ores et déjà, il apparaît qu'une telle péréquation – dont le coût (très probablement faramineux) devrait (sans doute) être réparti entre les niveaux fédéral, régional et communal – pêchera par manque de moyens financiers, d'effectifs et d'efficacité. Avant de se lancer dans un tel chantier pharaonique, sans doute conviendrait-il de "fluidifier" les rouages/structures (c'est-à-dire garantir une bonne et rapide circulation de l'information) entre toutes les instances administrations au niveau fédéral, régional et communal afin que les réévaluations des revenus cadastraux (suite aux rénovations et constructions) soient systématiquement, rapidement et correctement effectuées, sachant que des outils et des canaux existent à cet effet mais qu'ils ne semblent pas toujours être utilisés de façon optimale.

### SIMPLIFIER POUR ÊTRE ÉQUITABLE !

**B. Bouckaert :** Pour des raisons diverses et multiples, dont des bugs dans les nouveaux programmes, l'administration du cadastre et des contributions croule aujourd'hui sous une pluie de réclamations ! Il existe toutefois d'autres dysfonctionnements. Ainsi, endéans les 30 jours suivant l'achèvement d'une rénovation, un propriétaire doit faire parvenir – à la commune - un formulaire de 'fin de travaux'. C'est l'élément sur base duquel son nouveau RC sera calculé. Or, il faut savoir qu'en cas de non envoi de ce document, le risque d'une sanction est quasi inexistant !? Qui dès lors va s'empresser de transmettre ledit document sachant par ailleurs que – règle de la prescription - l'administration ne peut enrôler au-delà de trois ans !

**O. Carrette :** S'il existe un message fort, reflet d'un sentiment partagé par les millions de propriétaires, c'est autant celui d'une révision cadastrale que du besoin urgent d'une refonte de la fiscalité immobilière selon un modèle simple et transparent : elle pourra alors être intrinsèque (parce qu'équitable) et donc générer la confiance.

**P.O. van Caubergh :** Méfions-nous aussi de certaines postures politiques démagogiques et des éventuels effets pervers (recettes en baisse) d'une réforme à la hâte de la fiscalité immobilière. Il existe effectivement un doute quant à savoir si le revenu fiscal généré par certaines réformes serait réellement supérieur aux recettes fiscales actuelles.

Ainsi, si – selon le vœu de certains politiciens – l'on devait décider de taxer des loyers au taux progressif de l'IPP, il faudrait alors aussi admettre que les dépenses (transformations, aménagements, rénovations, etc.) relatives aux biens loués soient déduites de ces revenus locatifs et, par conséquent, réduisent d'autant la base imposable !

(\* ) Dont certaines sources attribuent l'initiative à l'Open VLD.

(\*\* ) Cette méthode est notamment appuyée par une disposition législative qui stipule « qu'à défaut de pouvoir trouver des points de comparaison de 1975, le cadastre peut utiliser des points définitivement acceptés aux alentours. »

(\*\*\*) voir [http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/construction/demolition\\_et\\_reconstruction](http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/construction/demolition_et_reconstruction)



« Est-il juste de payer un impôt pour habiter sa propre maison ? »

« O. CARRETTE »



Le présent article est une synthèse. Retrouvez la version intégrale de ce débat sur <http://www.logic-immo.be/fr/nouvelles-immo>

**LOGIC  
-IMMO.BE**

⇒ EN JANVIER