



Bernadette Bouckaert, Immotax consulting. «*Le mécanisme de remboursement du précompte immobilier d'un immeuble tertiaire pour cause d'improductivité – à savoir en cas de vide locatif et/ou de travaux - fonctionne bien en Flandre et dans une moindre mesure en Wallonie. Il ne fonctionne pas du tout à Bruxelles!*»

Comme le rappelle Bernadette Bouckaert, spécialiste de la fiscalité immobilière régionale « les immeubles professionnels bruxellois faisaient déjà, jusqu'au 1 janvier 2018 l'objet d'une triple taxation :

- la taxe nationale (précompte immobilier),
- la taxe régionale (à Bruxelles elle vaut 14 % du revenu cadastral ou est calculée sur base d'un forfait/m²),
- la taxe communale sur les surfaces de bureaux.

RÉGIONALISATION

Depuis le 1er janvier 2018, la perception du précompte immobilier a été régionalisée à Bruxelles.

« Malheureusement », explique B. Bouckaert, « ce transfert de compétence a généré des problèmes organisationnels à plusieurs niveaux. D'abord sur le fond. Bruxelles Fiscalité a hérité d'une situation dans laquelle un nombre considérable de réclamations antérieures à 2018 n'ont pas été traitées, suscitant le mécontentement des citoyens sans nouvelles de leurs dossiers.

Pire, chaque réclamation antérieure à 2018 doit être approuvée et remboursée par un organe qui dépasse la Région, ce qui en ralentit davantage encore le processus!

Ensuite sur la forme. Tous ceux qui ont essayé vous le diront : il est impossible d'obtenir un

L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL BRUXELLOIS EST FISCALEMENT MALTRAITÉ !

Pour Bernadette Bouckaert CEO d'Immotax Consulting, «Bruxelles Fiscalité», la nouvelle administration régionale en charge du prélèvement du précompte immobilier dysfonctionne.

Conséquence : à la triple taxation que subissent déjà les immeubles professionnels s'ajoutent une série de cafouillages qui pénalisent lourdement leurs propriétaires.

interlocuteur de Bruxelles Fiscalité au téléphone ou par courriel. »

CAFOUILLAGES

« Concrètement », poursuit Bernadette Bouckaert, « le 'tertiaire' bruxellois reste - aujourd'hui - taxé 3 fois (2 taxes régionales + 1 taxe communale) et le montant des impositions n'a pas diminué. A cela s'ajoute désormais un cafouillage administratif.

Il apparaît en effet que les deux administrations régionales (respectivement en charge de la perception du précompte et de la taxe bureau) ne se parlent pas et agissent selon des banques de données différentes. Conséquence : oubli

d'enrôlement de l'une ou l'autre taxe et base de revenu cadastral différente!

Plus inquiétant parce que financièrement pénalisant : le citoyen qui aurait droit à un dégrèvement de son précompte immobilier ne connaît pas la date de son remboursement!

Alors qu'en toute matière fiscale, un dégrèvement donne lieu à un remboursement endéans les 60 jours fin de mois, aujourd'hui des propriétaires dégrévés en juin 2019 attendent toujours leur remboursement 9 mois plus tard! »



LOGIQUE ANTI-ENVIRONNEMENT

Bernadette Bouckaert dénonce également plusieurs inepties quant aux opérations de réhabilitations-réaffectations des immeubles de bureaux.

En effet, aujourd'hui, un promoteur qui achète un immeuble de bureau obsolète pour le transformer en logements a deux options :

1/ Une démolition-reconstruction totale. Dans ce cas son RC – ainsi que les autres taxes - tombe à zéro.

2/ Une démolition partielle ou rénovation lourde. Or, dans ce cas, le RC est maintenu alors que le vide locatif est manifeste. Imaginez le coût de rénovation d'un immeuble de 40.000 m² grevé d'un précompte de 35 €/m² alors qu'il est improductif et complètement désossé!

Il conviendrait donc que les autorités bruxelloises prennent conscience qu'une réhabilitation-réaffectation participe davantage d'un souci environnemental qu'une démolition-reconstruction. Or la taxation favorise cette dernière! Trouvez la logique écologique du principe?

Parallèlement se pose la question du pourquoi l'improductivité effective d'une opération de rénovation n'est plus reconnue à Bruxelles? Parce qu'elle relève d'une décision politique qui serait dramatique pour les communes. Faute de la manne financière des précomptes, ces communes, souvent en situation économique précaire verraient – à coup sûr - leurs finances virer au rouge (très) foncé!

Et Bernadette Bouckaert de dénoncer - pour conclure - l'ineptie qui consiste à reconnaître que, d'une part, Bruxelles a un fort besoin de logements alors que, d'autre part, dans le cas d'une reconversion bureaux en logements, la Région pénalise ces opérations en les contraignant au paiement d'une taxe 'bureau' au moment où sont installées des cuisines et salles de bains!



La taxation d'une opération de réhabilitation- réaffectation est moins favorable que celle d'une démolition-reconstruction pourtant nettement moins écologique. Allez comprendre la logique ...



Vous n'êtes plus seul face à l'Administration

Comment récupérer les précomptes payés sur le vide locatif ?
Comment contester et réduire le Revenu Cadastral de votre bâtiment ?

www.immotaxconsulting.be