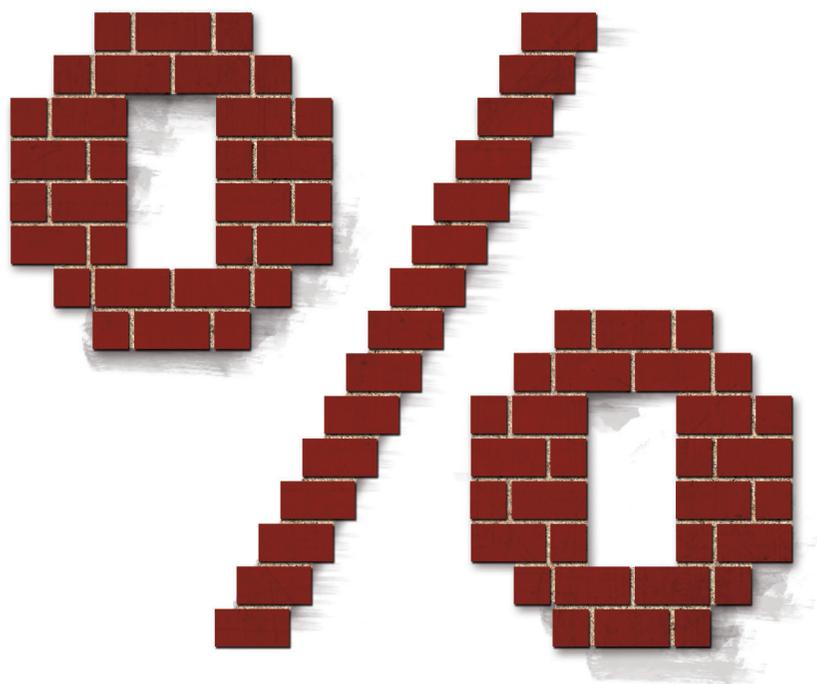


# La taxation des loyers réels

## Quelles opportunités pour l'immobilier ?



Toutes nos publications sont disponibles :

- En *téléchargement*, depuis l'adresse internet de notre ASBL :  
**[www.cpcp.be/Études-et-prospectives](http://www.cpcp.be/Études-et-prospectives)**
- En *version papier*, vous pouvez les consulter dans notre centre de documentation situé :

**Rue des Deux Églises, 45 - 1000 Bruxelles**

**Tél. : 02/238 01 00 - Mail : [info@cpcp.be](mailto:info@cpcp.be)**

## INTRODUCTION

Comment taxer l'immobilier ? La question qui fâche. Le propos fait des remous chez les partis politiques à l'heure des élections printanières de l'an 2014. En effet, la brique belge est le sujet tabou par excellence. Certaines personnalités se sont pourtant lancées dans l'arène en proposant de taxer les loyers réellement perçus. L'idée plaît : on y voit une manière de mieux taxer le patrimoine et d'alléger la pression fiscale sur les salaires. Ou l'idée déplaît : on craint pour l'épargne de nos aînés et une fragilisation de la classe moyenne. Catastrophe en vue ou douce chimère ? Le projet mérite, à tout le moins, le détour.

Il convient, tout d'abord, de passer en revue la fiscalité immobilière actuelle. Cette dernière démontre, par endroits, quelques failles. Une des alternatives résiderait dans la taxation des loyers. Il est vrai que cela pourrait apporter cohérence et équité à notre système complexe et vétuste. Toutefois, un véritable chamboulement serait à prévoir car les retombées seraient multiples. De la refonte du revenu cadastral à l'encadrement des loyers en passant par une modification des droits d'enregistrement et de donation, les réflexions sont nombreuses et méritent qu'on s'y attarde. L'accessibilité au logement serait directement concernée. Mais cela pourrait aussi avoir des répercussions sur l'urbanisme, la mobilité des personnes ou encore la question énergétique. Le chemin risque d'être long et sinueux. Jusqu'à devenir impraticable ?





## I. D’OÙ VIENT LE PROBLÈME ?

La fiscalité immobilière pose question depuis un bon bout de temps. En 1997 déjà, Philippe Maystadt alors Ministre des Finances, envisageait une autre méthode pour taxer les revenus immobiliers. Il commanda une étude sur la taxation des loyers réels. À l’époque, on conclut que le niveau de taxation imposé aux propriétaires-bailleurs était suffisant et on ne se risqua pas à y apporter des modifications.<sup>1</sup>

“ *La fiscalité immobilière en Belgique serait injustement basse vis-à-vis de celle de ses pairs européens* ”

En 2010 néanmoins, la Commission européenne ne l’a plus entendu de cette oreille. La fiscalité immobilière en Belgique serait injustement basse vis-à-vis de celle de ses pairs européens. Selon l’institution, il y aurait concurrence déloyale. Les Belges n’auraient pas avantage à investir dans l’immobilier de leurs voisins, plus taxés. Dès lors, la libre circulation des capitaux au sein de l’Union serait entravée. Notre pays est, depuis lors, sommé de se mettre en règle.

La Belgique ne semble pas pressée pour autant et rechigne, jusqu’ici, à remodeler son système de taxation immobilière. Peu de partis politiques souhaitent plonger les mains dans le cambouis et risquer de se mettre à dos les « nombreux petits propriétaires ». Pourtant, à la veille des élections fédérale, régionale et européenne de mai 2014, le Parti Socialiste lance son projet de taxer les loyers réels – réellement perçus – et s’attaque aux « multi-propriétaires ». Une piste sérieuse pour débloquer la situation actuelle ?

## II. UN CADASTRE, DEUX TAXATIONS

En préambule, il est nécessaire de faire une nette distinction entre le propriétaire et le propriétaire-bailleur d’une part, et entre une location à des fins privées et une location à des fins professionnelles, d’autre part. Le proprié-

<sup>1</sup> DE CLIPPELE, O., « La vérité des chiffres en matière de taxation des propriétés immobilières », L’Echo, 20/11/2013, <http://www.lecho.be/reaction/9433094-7498-0>, consulté le 27/02/2014

taire-bailleur se distingue du propriétaire dès l'instant où il met son immeuble en location. Le propriétaire-bailleur tire donc directement un revenu de son bien immobilier. Selon que ce revenu soit versé par un particulier ou par une entreprise, il sera calculé et taxé sur une base différente (le revenu cadastral indexé et majoré ou le loyer net). La taxation diffère donc en fonction des éléments précités. Pour reprendre l'idée de M. Magnette, nous prenons ici le cas d'une personne mettant en location son bien à un particulier et non à une entreprise. Dans ce cas, le propriétaire-bailleur est taxé, annuellement, par deux fois et par deux niveaux de pouvoirs différents. À cela, il faut encore ajouter des taxes ponctuelles comme celles prélevées lors de l'acquisition ou de la passation du bien.

## 1. Le précompte immobilier, impôt foncier

Une première taxation s'effectue via le **précompte immobilier (PI)**. Elle concerne tous les propriétaires qu'ils habitent leur bien, le louent ou le laissent sans occupant<sup>2</sup>. Établi sur une base constante<sup>3</sup> - le revenu cadastral - le précompte immobilier est une taxe régionale qui vise également à financer les pouvoirs locaux (provinces et communes).

### **Le revenu cadastral**

*Il constitue la base de la taxation immobilière. Sa valeur représente ce que le propriétaire-bailleur pourrait obtenir comme revenu locatif net de son bien immobilier. Les cadastres ont été réalisés par l'administration en 1975. Les valeurs de l'époque ne sont évidemment plus les mêmes aujourd'hui. Au lieu de réévaluer périodiquement tous les cadastres, les pouvoirs publics ont opté pour une indexation de ceux-ci depuis 1991.*

---

<sup>2</sup> Sous certaines conditions, un propriétaire peut en être exempté, par exemple, au regard de la composition de son ménage. Voir le SPF Finances

<sup>3</sup> Le revenu cadastral peut être amené à être revisité lorsque les travaux sont suffisamment importants pour requérir un permis d'urbanisme. Ce dernier entraîne la visite de l'administration qui peut être amenée à recalculer le revenu cadastral.

Le précompte immobilier se calcule, donc, annuellement sur base du revenu cadastral indexé. Le PI diffère d'une région à l'autre. En Région wallonne, le PI équivaut à 1,25% du revenu cadastral. C'est également le cas à Bruxelles mais la Flandre prélève, quant à elle, 2,5% du RC. En réalité, le PI profite essentiellement aux communes et aux provinces, qui en tirent une grosse partie de leurs recettes. C'est ce qu'on appelle les centimes additionnels communaux et provinciaux.<sup>4</sup> Comme leur nom l'indique, ces centimes (1/100 de l'impôt régional) viennent s'ajouter au prélèvement régional. Chaque année, la commune et la province fixent le montant des centimes qui s'appliquent au PI. Par exemple, en 2012, la Wallonie enregistrait une moyenne de 2512 centimes additionnels communaux. Ce qui veut dire en pratique qu'à chaque euro versé à la Région pour le PI, les communes wallonnes ont, elles, prélevé 25,12€ (2512/100).<sup>5</sup> Les centimes additionnels constituent une source de financement importante pour les caisses communales.

En résumé, à Bruxelles ou en Wallonie le précompte immobilier se calcule de la manière suivante :

**PI = 1,25% du RC indexé x (1+ additionnels provinciaux + communaux)**

### En pratique :

*Monsieur Smet a un immeuble situé en Région wallonne dont le RC équivaut à 1000€. En l'an 2009, le RC indexé s'élevait à 1546€.*

*La taxe régionale est de 1,25%, les centimes additionnels provinciaux et communaux confondus s'élèvent à 3000.*

*En 2009, M. Smet aura payé 19,325€ (1,25% du RCI) à la Région et 579,75€ (1,25% du RCI x 3000/100) à sa commune et à sa province. Au final, M. Smet se sera acquitté d'un PI de 599€ (19,325 + 579,75).\**

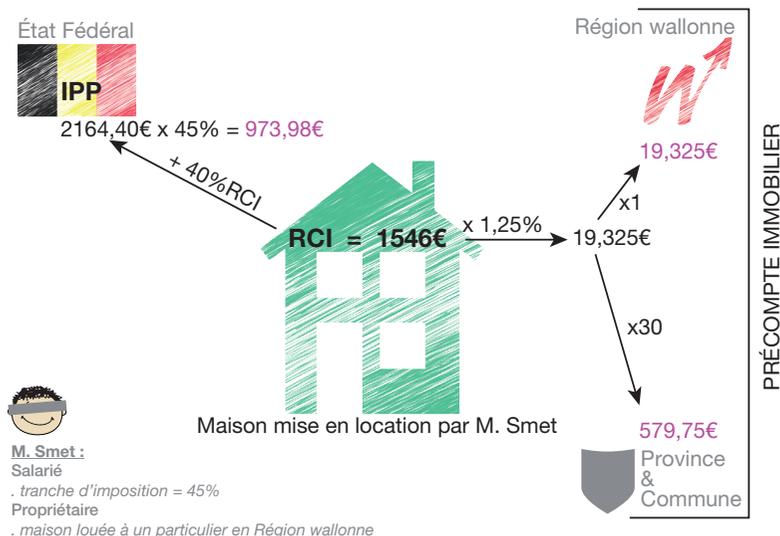
\* « Précompte immobilier en Région de Bruxelles-Capitale », Le Foyer Schaarbeekois, [http://www.foyerschaarbeekois.be/pdf/fiches/precompte\\_immobilier.pdf](http://www.foyerschaarbeekois.be/pdf/fiches/precompte_immobilier.pdf), consulté le 20/03/2014

<sup>4</sup> « Le précompte immobilier », SPF Finances, <http://minfin.fgov.be/portail2/fr/themes/dwelling/property-tax/index.htm#B>, consulté le 26/02/2014

<sup>5</sup> « Les centimes additionnels au précompte immobilier dans les communes en Wallonie », L'avenir, <http://www.lavenir.net/extra/communes/pri/>, consulté le 26/02/2014

## 2. Le propriétaire-bailleur privé aussi imposé à l'IPP

À cette facture peut s'ajouter une taxation des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques (IPP), prélevé cette fois au niveau fédéral. Ce prélèvement s'applique aux propriétaires-bailleurs particuliers. Ce qui signifie que les propriétaires qui habitent leur bien (habitation en propre) ne sont pas concernés.<sup>6</sup> Dans les autres cas de figure (le propriétaire n'habite pas son bien – résidence secondaire, bien mis en location ou inoccupé), le RC, indexé et rehaussé de 40%, est repris dans le calcul des revenus pour l'IPP. Si le bailleur est une entreprise, ses revenus locatifs sont imposés à l'impôt des sociétés (ISOC) et sont calculés sur base du loyer réellement perçu.



<sup>6</sup> Si le propriétaire habite son bien et l'utilise également pour son activité professionnelle, il sera imposé sur la partie occupée à des fins privées.

Nous venons de le voir, le propriétaire-bailleur particulier est taxé par deux fois et est responsable devant deux niveaux de pouvoirs : régional et fédéral. Depuis la réforme du Lombard en 2001<sup>7</sup> et davantage encore avec la sixième réforme de l'État en 2013<sup>8</sup>, les Régions ont vu leurs responsabilités croître en matière immobilière. Ces transferts de compétences sont l'occasion d'innover pour les pouvoirs régionaux. L'heure est peut-être venue de repenser une fiscalité immobilière que certains considèrent obsolète.

### III. VÉTUSTÉ ET INÉGALITÉS, LE MODÈLE BELGE DÉPASSÉ ?

#### 1. Fissures dans les fondations

Tout le monde s'accorde pour reconnaître qu'utiliser le RC comme mesure de base de la fiscalité immobilière pose un problème de conformité. En effet, le RC n'a pas été révisé depuis 1975. Si on a souhaité que l'évolution des prix se reflète dans le RC via l'index de santé, ce n'est pas suffisant. Pas même avec une majoration de 40%. Les prix de l'immobilier ont grimpé plus vite que le reste du panier de la ménagère. Aujourd'hui, la taxation immobilière n'est donc pas calculée sur des valeurs fidèles à la réalité.<sup>9</sup>

De plus, beaucoup de choses ont changé en quarante ans. Le confort du 21<sup>ème</sup> siècle n'est plus le même que celui des années 1970. Or, les nouveaux éléments ne sont pas repris dans le mode de calcul du RC (les avancées dans l'isolation énergétique du bâtiment comme le double vitrage, par exemple). Le RC des nouvelles constructions ne reflète pas correctement ce confort moderne. Ensuite, certains quartiers ont vu leur valeur augmenter tandis que

<sup>7</sup> Voir : [http://www.belgium.be/fr/la\\_belgique/connaitre\\_le\\_pays/histoire/la\\_belgique\\_a\\_partir\\_de\\_1830/constitution\\_de\\_l\\_etat\\_federal/cinquieme\\_reforme\\_de\\_l\\_etat/](http://www.belgium.be/fr/la_belgique/connaitre_le_pays/histoire/la_belgique_a_partir_de_1830/constitution_de_l_etat_federal/cinquieme_reforme_de_l_etat/)

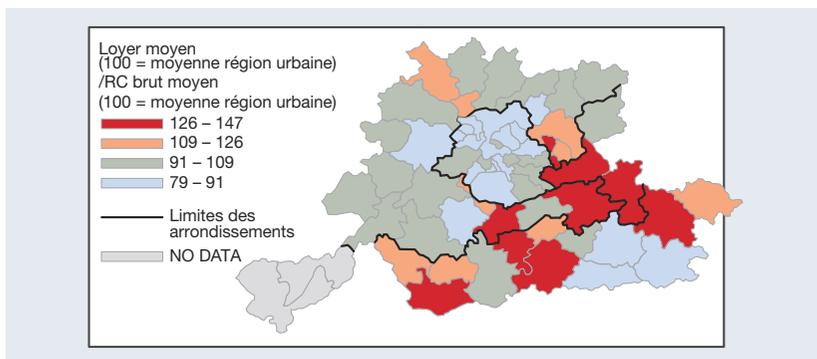
<sup>8</sup> Voir : [http://www.belgium.be/fr/la\\_belgique/connaitre\\_le\\_pays/histoire/la\\_belgique\\_a\\_partir\\_de\\_1830/constitution\\_de\\_l\\_etat\\_federal/sixieme\\_reforme\\_etat/](http://www.belgium.be/fr/la_belgique/connaitre_le_pays/histoire/la_belgique_a_partir_de_1830/constitution_de_l_etat_federal/sixieme_reforme_etat/)

<sup>9</sup> BERNARD, N., « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents », dans BERNARD, Nicolas, *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Editions Larcier, 2014, pp.287-326

d'autres ont connu l'effet inverse. Les quartiers anciennement « huppés » ont pu se dégrader et perdre de leur prestige. Le RC est trop déconnecté de la réalité et engendre une taxation injuste entre les propriétaires, certains RC étant surévalués et d'autres sous-évalués.<sup>10</sup> De plus, le propriétaire est soumis à une taxation qui ne varie pas en fonction des loyers réellement perçus. Le propriétaire n'a donc aucun intérêt à demander un loyer raisonnable. Il s'imposerait lui-même un manque à gagner.<sup>11</sup>

Le graphique, ci-dessous, illustre les écarts des loyers réellement perçus entre le revenu cadastral à Bruxelles et dans sa périphérie. Le RC des années 1970 considérait Bruxelles comme une zone lucrative et évaluait donc un RC assez élevé. A l'inverse, le Brabant wallon n'était pas aussi prisé dans les années 1970. En effet, le RC du Brabant wallon a été estimé moins élevé que dans la capitale. Or, aujourd'hui, les prix du Brabant wallon valent ceux de la métropole. Dès lors, le ratio loyer/RC est favorable aux propriétaires du Brabant wallon. Il instiguit une déformation entre la base de la taxation et les revenus tirés de la location.

### Rapport loyers pratiqués/revenu cadastral



Cartographie: IGEAT-ULB.

Sources: ESE 2001 (SPF Economie), AGDP (SPF Finances).

<sup>10</sup> XHIGNESSE, G., « Quelle justice fiscale au niveau foncier ? », *Citoyens engagés*, <http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/147317/1/XHIGNESSE-BOURGEOIS-Justice-fiscale-au-niveau-foncier-COMPLET.pdf>, consulté le 26/02/2014

<sup>11</sup> « Encadrement des loyers à travers une réforme de la fiscalité immobilière », *Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat*, juin 2005, <http://www.rbdh-bbrow.be/analyses/7encadrementfiscal.pdf>, consulté le 24/02/2014

## 2. Colmater les brèches...

Face à ce constat, plusieurs options sont à l'étude pour rétablir une taxation plus proche de la réalité. Recalculer le RC sur l'entièreté du territoire en est une. Toutefois, cette mesure à première vue évidente nécessiterait de débloquer un important budget. Le ministère des finances table sur 100 millions d'euros.<sup>12</sup> Peut-être serait-il possible de faire moins onéreux ? Comme multiplier tous les RC par quatre pour qu'ils collent aux loyers perçus aujourd'hui, par exemple.<sup>13</sup> Dans les deux cas, on court le risque d'une mesure ponctuelle sans amélioration à long terme. Cela ne garantirait pas que le RC reflète fidèlement l'évolution des prix de l'immobilier.

## 3. ... Ou repenser les fondements

Se passer du RC comme base pour la fiscalité immobilière pourrait être une solution plus viable à long terme. Le RC est trop rigide pour saisir et coller aux prix pratiqués sur le marché. Une alternative semble possible dans l'idée de **taxer les loyers réellement perçus** à l'IPP. De leur côté, depuis 2001 et encore plus depuis 2013, les Régions ont des pouvoirs élargis en matière de PI. Elles sont libres de définir sur quelle base imposable le calculer. Elles pourraient également choisir le loyer réellement perçu pour déterminer le PI. Mais si la taxation des loyers réels offre une alternative, encore faut-il envisager ses modalités d'application.

### – Vers plus d'équité ?

Dans un souci de justice sociale, cette nouvelle taxation pourrait prévoir que les propriétaires à faibles revenus en soient, du moins en partie, exemptés. On peut également envisager une certaine progressivité dans le taux de taxation sur base

“ *Ceci serait bénéfique pour contrer les actuels marchands de sommeil.* ”

<sup>12</sup> Ibidem

<sup>13</sup> BERNARD, N., « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents », (...), pp. 287-326

du nombre de loyers perçus par le propriétaire-bailleur. On distinguerait le bailleur d'un ou deux biens de celui qui en a cinq, par exemple. Le dernier serait ainsi plus taxé que le premier. Ceci serait bénéfique pour contrer les actuels marchands de sommeil qui n'hésitent pas à subdiviser un espace locatif déjà réduit en vue d'accroître son rendement. Par ailleurs, si on désire éviter qu'un changement de taxation ne se répercute sur les locataires, on peut envisager de n'imposer que la partie du loyer demandé dépassant un montant « raisonnable ». On inciterait ainsi à appliquer des prix de location modérés. Loyer modéré, loyer moins taxé. Une grille des loyers indicatifs a été réalisée par le Gouvernement bruxellois en 2012.<sup>14</sup> Elle pourrait servir de référence.

Reste à savoir si on destine cette grille à être un incitant à l'autorégulation ou si on lui attribue un caractère plus contraignant. Le bailleur jugé trop gourmand serait alors plus lourdement imposé.<sup>15</sup>

#### – Encourager les bonnes pratiques ?

Grâce à la fiscalité, on pourrait également prévoir d'encourager certaines bonnes pratiques dans le chef des propriétaires-bailleurs. Proposer un logement salubre serait déjà une belle avancée. Et pour aller plus loin, tendre à réduire la

consommation énergétique du bâtiment serait l'idéal. La fiche d'impôt pourrait être réduite du montant des travaux réalisés dans ce sens. On peut espérer que l'offre de logement en sorte de meilleure qualité. À l'heure actuelle, les réaménagements ou les transformations du bien immobilier effrayent plus d'un propriétaire. En effet, un permis de bâtir leur est souvent demandé. La visite de l'administration pour accorder ce dernier entraîne souvent la réévaluation du RC. Le propriétaire a donc tendance à éviter les gros travaux et à privilégier le travail au noir. Avec de tels appâts fiscaux, on pourrait honnêtement espérer plus de transparence et une meilleure régulation du secteur de la construction. En effet, seuls les devis d'une entreprise reconnue pourraient faire acte des travaux effectués et déductibles.

---

<sup>14</sup> « Baromètre du logement sur les 73 mesures de l'accord du Gouvernement bruxellois », *Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat*, septembre 2013, Bruxelles

<sup>15</sup> BERNARD, N., « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : déve-  
loppements récents », (...), pp. 287-326



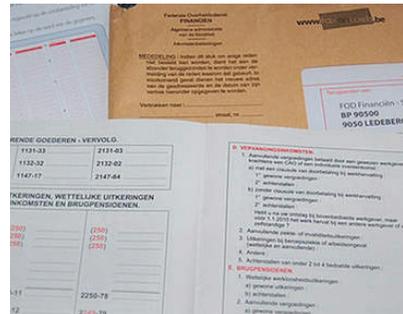
## IV. LA TAXATION DES LOYERS ENTRE RISQUES POSSIBLES ET MYTHES À DÉCONSTRUIRE

Si l'idée peut paraître séduisante, l'enthousiasme est loin d'être partagé par tout le monde. Elle s'avère même effrayante au vu des réactions plus ou moins alarmistes. Par exemple, sur le site de La Libre, on a pu lire : « À moyen terme les investisseurs vont délaisser les biens à louer, l'offre va diminuer, et donc les prix vont monter. Très intéressant pour les bailleurs. Après la crise financière, voici venir la crise du logement. »<sup>16</sup> Le syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) estime, pour sa part, que les propriétaires-bailleurs sont suffisamment taxés. Par ailleurs, les détracteurs de la taxation des loyers réels y voient, tour à tour, une atteinte aux pensionnés et à la classe moyenne, un catalyseur d'une série d'effets pervers comme une répercussion de la taxation sur le prix des loyers, une fuite des capitaux de la brique vers les biens mobiliers<sup>17</sup> et donc une baisse de l'offre locative privée. Si certains risques ne sont pas à exclure, il peut s'avérer intéressant d'analyser de plus près certains de ces arguments, avancés notamment par le SNPC.

### 1. Une nouvelle fiscalité contre les pensionnés et la classe moyenne ?

#### – Trop compliqué

Les sceptiques critiquent la complexité de ce nouveau modèle. En effet, ce serait la simplicité du système actuel qui permettrait à nombre de particuliers de s'improviser bailleurs. Les personnes âgées de 65 ans et plus, qui forment une partie importante de ces bailleurs, en seraient l'illustration. Cette nouvelle



<sup>16</sup> « La taxation des loyers réels : réactions des lecteurs de *lalibre.be* », *Le CRI*, février 2014 n° 381, p.9

<sup>17</sup> Si un bien meuble est compris globalement comme un bien que l'on peut déplacer (contrairement à l'immobilier attaché au sol), nous utilisons ici l'expression pour faire référence au capital au sens large (somme d'argent, titres, obligations,...).

taxation léserait en première ligne les pensionnés qui ont investi leurs bas de laine pour s'assurer des vieux jours confortables ainsi que la classe moyenne qui a fait le même cheminement intellectuel. « Une taxation des loyers réels avec la tenue d'une comptabilité probante et le stress des contrôles fiscaux aura des effets catastrophiques pour ces personnes pensionnées dont certaines sont même fort âgées. »<sup>18</sup>

“ *Plus des  $\frac{3}{4}$  des biens loués appartiennent en réalité à des multi-proprétaires.* ”

Ainsi, selon le député libéral Olivier De Clippele, également vice-président du SNPC, « 400 000 particuliers offrent en location plus d'un million de logements dans le pays ».<sup>19</sup> M. De Wolf

bourgmestre MR d'Etterbeek, affirme lui que « la majorité des bailleurs sont des privés, et bon nombre sont des propriétaires modestes <sup>20</sup> ». On peut nuancer ces propos. Pour Bruxelles du moins, puisque « 3% des plus grands propriétaires détiennent à eux seuls une plus grande part du parc immobilier que les 50% des plus petits bailleurs ».<sup>21</sup> Toujours dans la capitale, plus des  $\frac{3}{4}$  des biens loués appartiennent en réalité à des multi-proprétaires.<sup>22</sup> Bien entendu, le fait que les « petits propriétaires » ne soient pas aussi nombreux qu'on le pense ne constitue en rien une raison de les opprimer fiscalement. Par ailleurs il n'est pas dit qu'au-delà de 65 ans il soit nécessairement plus difficile de tenir ses comptes à jour.

---

<sup>18</sup> DE CLIPPELE, O., « La vérité des chiffres en matière de taxation des propriétés immobilières », (...).

<sup>19</sup> Ibidem

<sup>20</sup> MIKOLAJCZAK, C., « Pourquoi la taxation des loyers fait peur », *La Libre*, 23/01/2014, <http://www.lalibre.be/economie/batibouw/pourquoi-la-taxation-des-loyers-fait-peur-52dca-8443570ba3e183e575d>, consulté le 27/02/2014

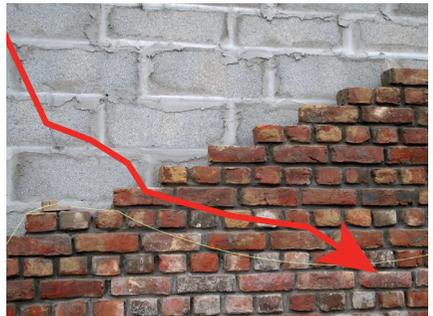
<sup>21</sup> PANIER, F. et ZAMORA, D., « 6 mythes et une vérité sur la taxation des loyers », *Les blogs de POLITIQUE*, 21/01/2014, <http://blogs.politique.eu.org/6-mythes-et-une-verite-sur-la>, consulté le 27/02/2014

<sup>22</sup> CHARLES, J., *Structure de la propriété immobilière résidentielle à Bruxelles. Etat des lieux et perspectives pour une meilleure adéquation entre structure de la propriété et politique du logement*, Étude réalisée pour l'Institut de Gestion de l'Environnement et Aménagement du Territoire, Université libre de Bruxelles, 2007

– La brique n'a plus la cote et l'offre de logement s'effondre

Le SNPC sous-entend également que c'est grâce à ce type de propriétaires-bailleurs non professionnels que les loyers bruxellois (la moyenne la plus élevée du pays) restent relativement bas comparés aux autres grandes villes européennes. D'une part, la taxation des loyers réels demanderait un effort de comptabilité bien plus lourd à ces particuliers. D'autre part, elle pourrait alourdir leur fiche d'impôt. Il y a donc un risque que ces particuliers se détournent de l'investissement immobilier. Un lien entre l'investissement des particuliers et offre de logement est supposé mais il ne semble pourtant pas si évident. Concernant le bâti, même si l'immeuble change de mains, l'offre reste égale. Dans le pire des scénarios, l'offre locative pourrait être endommagée si les logements étaient laissés inoccupés. En effet, si la location s'avérait lourdement taxée, le particulier pourrait préférer laisser son logement vide car cela lui serait moins onéreux. Pour garantir une offre de logement suffisante, il faudrait surtout rester vigilant du côté de la construction. On peut toutefois se demander si Monsieur et Madame Tout-le-monde s'investiraient dans la construction d'un immeuble destiné à être loué. Au contraire, on peut présumer qu'ils préféreront l'habiter. Ici aussi la corrélation entre l'investissement des particuliers dans l'immobilier et l'offre locative ne saute pas aux yeux.

De plus, ces prévisions pessimistes pourraient être contrecarrées par des allègements fiscaux pour les propriétaires qui demanderaient un loyer raisonnable, nous l'avons mentionné plus haut. Cela maintiendrait l'investissement des particuliers dans la brique, si cher au SNPC. Il serait aussi possible d'éviter l'envolée des prix des loyers prédite par certains. Tout au moins sur le court terme. Quant à l'offre de logements, on pourrait penser subsidier la construction ou la rénovation des logements grâce aux fonds perçus sur les



loyers.<sup>23</sup> De plus, il se pourrait bien que le rehaussement de la fiscalité ne se fasse pas si sévèrement sentir. En effet, si on décide de ne taxer que la partie du loyer dépassant le seuil du loyer raisonnable, la note pour les « petits propriétaires » ne serait sans doute pas aussi salée qu'on le pense. C'est même à se demander si les caisses publiques en sortiraient réellement plus fournies. Le détournement éventuel de l'épargne privée vers le capital mobilier mériterait donc d'être relativisé.<sup>24</sup>

Si on se décide à taxer les loyers réellement perçus, il serait judicieux de procéder en douceur. Nous avons vu que la proposition fait des remous chez les propriétaires. Certains l'appréhendent avec une anxiété digne des pires scénarios catastrophes.<sup>25</sup> La prudence est donc particulièrement de mise dans ce pays d'épargnants. Toutefois, il est un point sur lequel tout le monde semble s'accorder : il faut revoir l'ensemble de la fiscalité immobilière.

## 2. Réforme globale de la fiscalité immobilière, élément de consensus

### – Pour une réforme globale cohérente

Au-delà donc de la question de la taxation des loyers réels, des voix s'élèvent, notamment au SNPC, pour repenser l'ensemble des différents moments de taxation de l'immobilier. Selon le syndicat, en comptabilisant l'ensemble des taxes et droits auxquels sont soumis les propriétaires, l'immobilier belge serait bien plus taxé que celui de ses voisins européens. Il est vrai que les droits d'enregistrement et de donation sont particulièrement élevés. Ainsi, en comptabilisant les différentes périodes de taxation de l'immobilier, la brique belge n'est pas facile à digérer. Au regard de la richesse produite sur le territoire national, « l'ensemble des impôts immobiliers correspond à 3,2 % du PIB en Belgique

---

<sup>23</sup> PANIER, F., et ZAMORA, D., « 6 mythes et une vérité sur la taxation des loyers », (...).

<sup>24</sup> BERNARD, N., « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents », (...), pp. 287-326

<sup>25</sup> Voir les réactions suscitées sur les réseaux sociaux suite aux émissions Controverse et Mise au point du 19/01/2014 où le Président du PS, M. Magnette défendait son projet.

contre 0,9% en Allemagne et 1,1% aux Pays-Bas ». <sup>26</sup> Une taxation jugée trop faible ou trop forte dépendrait donc des paramètres pris en considération et de l'interprétation que l'on souhaite leur donner. Cependant, il semble clair que si on veut clarifier la situation, une réflexion globale s'avère nécessaire. A plus forte raison puisque ce sont bien plusieurs niveaux de pouvoirs qui sont concernés. Par ailleurs, toucher à la fiscalité immobilière aura des conséquences dans d'autres domaines, nous allons le voir.

### – Améliorer l'accès au logement

Diverses réflexions s'imposent. Comment assurer l'accès au logement et à la propriété ? Jusqu'ici, les aides mises en place afin que les citoyens deviennent propriétaires, sont accordées à tout un chacun. Si un particulier achète une habitation « propre et unique » <sup>27</sup>, il peut déduire les intérêts de son emprunt hypothécaire. De plus, cette déduction n'est pas aménagée en fonction des revenus et peut être perçue à plusieurs reprises (s'il y a eu revente, au préalable, de l'habitation précédente). Ces aides sont donc consenties sans égard à la situation de la personne. Il s'en suit un « effet d'aubaine » qui creuse les finances publiques sans raison. Dans le même temps, il existe des prêts sociaux destinés aux revenus moyens et modestes. En effet, grâce aux fonds de logement wallons et bruxellois, des crédits hypothécaires préférentiels sont accordés pour permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire. Ne serait-il pas judicieux de rediriger les aides allouées à tout un chacun vers ce type de public ?



Les conditions d'octroi pourraient s'opérer non seulement en fonction des revenus du bénéficiaire mais également au regard de ce à quoi le propriétaire destine son immeuble. Aujourd'hui le propriétaire peut être exempté des intérêts de son hypothèque s'il s'agit d'un logement en propre et unique. On pourrait aller encore plus loin. Par exemple, en allégeant l'IPP si le proprié-

<sup>26</sup> DE CLIPPELE, O., « La vérité des chiffres en matière de taxation des propriétés immobilières », (...)

<sup>27</sup> Ce qui veut dire que le propriétaire ne possède que ce bien immobilier et qu'il l'occupe.

taire-bailleur confie l'usufruit<sup>28</sup> de son bien à une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou à une société de logement public pour un laps de temps défini.

### – Favoriser la mobilité

De même, il serait sage de repenser les autres moments de taxation. Ainsi, les droits d'enregistrement peuvent s'avérer très, voire trop, lourds (12,5% de la valeur du bien en Wallonie et à Bruxelles pour 10% en Flandre). Cela freine d'une part, l'acquisition d'une propriété pour les jeunes et les ménages précaires mais, d'autre part, cela engendre également une faible mobilité de la population. En effet, la somme est tellement conséquente qu'il est difficile pour un ménage moyen de pouvoir la déboursier à plus d'une reprise. La Flandre a trouvé une bonne parade et a prévu l'étalement du paiement des droits d'enregistrement. Cette méthode facilite l'acquisition et permet aux jeunes ménages de mettre le pied à l'étrier. De plus, la somme de départ étant moins consé-

quente, les ménages seront peut-être plus disposés à changer d'habitat et à s'installer ailleurs si nécessaire. La flexibilité quant au lieu de logement pourrait être bénéfique à l'emploi en favorisant la mobilité des travailleurs. On pourrait ainsi combattre le chômage de type structurel affectant certaines régions. Par ailleurs, diminuer les longs déplacements aurait des retombées positives sur l'environnement.

“ Il conviendra d'avancer prudemment pour éviter au maximum les effets non-désirés et réfléchir aux comportements à encourager. ”

### – De nouveaux leviers pour les Régions

Les Régions dorénavant responsables pour le précompte immobilier peuvent influencer, via la fiscalité immobilière, d'autres politiques. Limiter les zones habitables et préserver celles dédiées aux zones vertes, pourraient être encouragés via une adaptation du PI aux espaces concernés. Au même titre, les constructions à faible émission de CO<sup>2</sup> pourraient s'avérer fiscalement avantageuses. En invitant les propriétaires à investir ici ou là, à construire du logement neuf ou à améliorer la consommation énergétique d'immeubles anciens, le PI pourrait devenir un véritable moteur pour l'habitat et la gestion du territoire.

---

<sup>28</sup> C'est-à-dire que le propriétaire garde la propriété de son bien mais se défait de son droit de s'en servir et accorde l'utilisation de son bien à une autre personne.

Nous constatons donc que les répercussions d'une éventuelle modification de la fiscalité immobilière seront sans doute nombreuses et variées. Toutefois, il conviendra d'avancer prudemment pour éviter au maximum les effets non-désirés et réfléchir aux comportements à encourager.

– Harmonisation entre patrimoine mobilier et immobilier

A côté de ces répercussions concrètes, il serait également sain d'interroger la finalité d'une telle taxation. Le patrimoine immobilier est clairement visé. Qu'en est-il des fruits des placements plus « volatiles » tels que les actions et autres obligations ? Par exemple, en matière de donations et de successions on pourrait envisager de mettre le capital immobilier et mobilier à la même enseigne. Le SNPC démontre l'écart qui sépare actuellement les deux. En Wallonie, un père transmet à son fils un bien de 1 000 000€. S'il s'agit d'un bien mobilier, l'héritier aura 967 000€ en poche. Par contre, le même héritage en brique ne lui rapportera que 670 000€. Le fils en question devra peut-être vendre l'immeuble hérité en vue de régler les droits de succession. Taxer le patrimoine peut être une bonne chose mais la brique n'est pas la seule option. Taxer similairement le patrimoine mobilier et immobilier avec, par exemple, des taux allant de 10 à 33% et dégressif au fil du temps de détention du bien, pourrait constituer une alternative. Toutefois, les avis sont partagés. Certains soutiendront que si le capital immobilier est plus taxé, c'est parce qu'il est moins volatil. Les belges investissent dans la brique car elle leur semble être une valeur sûre. C'est psychologique. En postulant que cette habitude est tenace, l'épargne investie dans l'immobilier risque moins de s'évader vers d'autres cieux. Le débat reste ouvert.

## CONCLUSION

Dossier longtemps resté tabou, la fiscalité immobilière belge pourrait subir un ravalement de façade. C'est ce qui ressort des thèmes de campagne à la veille des élections printanières de 2014. L'idée se justifie à plusieurs niveaux. Pour commencer, parce que la Commission européenne nous presse de nous mettre au diapason avec nos voisins pour une libre circulation des capitaux entre les États membres. Ensuite, parce que notre modèle actuel semble quelque peu éloigné de la réalité. Le revenu cadastral établi en 1975, même indexé et majoré, ne suffit plus à appréhender la véritable valeur de l'immobilier aujourd'hui. Enfin, parce que suite aux cinquième et sixième réformes de l'État, les Régions jouissent d'une plus grande marge de manoeuvre dans la définition du précompte immobilier. Il semblerait donc qu'un vent propice au changement souffle sur l'immobilier belge.

Taxer les loyers réels n'est pas une idée neuve, elle est d'ailleurs d'application dans d'autres pays européens. Pourtant, elle suscite chez nous quelques craintes et même de vives critiques. Serait-il préférable de s'en tenir à la situation actuelle sous peine de faire fuir les capitaux hors de nos frontières ? Nous avons vu que des aménagements pourraient rendre ce nouveau système de taxation plus cohérent, plus juste, en limitant les éventuels effets pervers. Quoi qu'il en soit, ce projet a le mérite de mettre le sujet sur la table. Il interroge bien plus que la seule fiscalité immobilière. Il en va de la mobilité des personnes, de l'accès au logement et de la politique d'urbanisme. Mais revoir la fiscalité immobilière c'est aussi l'occasion de repenser notre système fiscal dans son ensemble. Taxer plus efficacement le patrimoine pourrait permettre d'alléger la fiscalité qui pèse aujourd'hui sur le travail. Une fiscalité juste et cohérente ne peut s'envisager que de manière globale. De ce point de vue, il est peut-être temps de revoir les priorités.

## BIBLIOGRAPHIE

## – Ouvrages :

- BERNARD, N., « Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents », dans BERNARD, N., « La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ? », Bruxelles, Éditions Larcier, 2014, pp.287-326
- CHARLES, J., « Structure de la propriété immobilière résidentielle à Bruxelles. État des lieux et perspectives pour une meilleure adéquation entre structure de la propriété et politique du logement », Institut de Gestion de l'Environnement et Aménagement du Territoire, Université libre de Bruxelles, 2007
- DE CLIPPELE, O., « La vérité des chiffres en matière de taxation des propriétés immobilières », *L'Echo*, 20/11/2013
- MIKOLAJCZAK, C., « Pourquoi la taxation des loyers fait peur ? », *La Libre*, 23/01/2014.  
<http://www.lalibre.be/economie/batibouw/pourquoi-la-taxation-des-loyers-fait-peur-52dca8443570ba3e183e575d>
- PANIER, F. et ZAMORA, D., « 6 mythes et une vérité sur la taxation des loyers », *Les blogs de POLITIQUE*, 21/01/2014.  
<http://blogs.politique.eu.org/6-mythes-et-une-verite-sur-la>
- XHIGNESSE, G., « Quelle justice fiscale au niveau foncier ? », *Citoyens engagés*,  
<http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/147317/1/XHIGNESSE-BOURGEOIS-Justice-fiscale-au-niveau-foncier-COMPLET.pdf>

## – Sites et revues consultés :

- Le Cri – Organe du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires
- Le Foyer Schaerbeekois : [www.foyerschaerbeekois.be](http://www.foyerschaerbeekois.be)
- Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat : [www.rbdh-bbrow.be](http://www.rbdh-bbrow.be)
- Service Public Fédéral Belge : [www.belgium.be](http://www.belgium.be)
- SPF Finance : [www.finances.belgium.be](http://www.finances.belgium.be)

Auteur : Naomi Berger

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,  
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

[www.cpcp.be](http://www.cpcp.be)



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles





**Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation**

**Rue des Deux Églises 45 - 1000 Bruxelles**

**Tél. : 02/238 01 27**

**info@cpcp.be**