

## THESIS / THÈSE

### MASTER EN SCIENCES ÉCONOMIQUES ORIENTATION GÉNÉRALE À FINALITÉ SPÉCIALISÉE

#### La fiscalité immobilière et ses effets en matière de mobilité

GIORDANO, Hugo

*Award date:*  
2022

*Awarding institution:*  
Universite de Namur

[Link to publication](#)

#### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

#### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



## **La fiscalité immobilière et ses effets en matière de mobilité**

**Hugo GIORDANO**

**Directeur : Prof. Etienne DE CALLATAÿ**

Mémoire présenté  
en vue de l'obtention du titre de  
Master 120 en sciences économiques

**ANNEE ACADEMIQUE 2021 - 2022**

## **Table des matières**

Introduction .....	1
Première partie. La taxation du patrimoine immobilier en Belgique.....	2
Chapitre 1 <sup>er</sup> . La répartition des compétences fiscales .....	2
Chapitre 2. Les catégories d'impôts immobiliers .....	3
Section 1 <sup>re</sup> . Notions préliminaires .....	3
Section 2. Le revenu cadastral .....	4
Section 3. La taxation portant sur la détention immobilière.....	9
Sous-section 1 <sup>re</sup> . Le précompte immobilier .....	9
Sous-section 2. Les taxes des pouvoirs locaux .....	12
§ 1 <sup>er</sup> . Les taxes sur les logements meublés .....	13
§ 2. Les taxes sur les secondes résidences .....	13
§ 3. Les taxes sur les immeubles inoccupés.....	14
Sous-section 3. La taxation sur les revenus immobiliers.....	14
§ 1 <sup>er</sup> . La taxation sur les revenus immobiliers en Belgique .....	14
a) Notions préliminaires.....	14
b) Immeubles situés en Belgique.....	15
1. Revenus immobiliers non professionnels.....	15
2. Revenus immobiliers professionnels .....	15
2.1 Revenus immobiliers professionnels taxés à l'impôt des personnes physiques ....	15
2.2. Revenus immobiliers professionnels taxés à l'impôt des sociétés.....	16
c) Immeubles situés à l'étranger.....	16
§ 2. La taxation sur les revenus immobiliers en Europe.....	17
§ 3. Le traitement des intérêts d'emprunt hypothécaire.....	18
a) Le bonus-logement .....	18
b) Le chèque-habitat en Région wallonne.....	19
c) L'épargne à long terme .....	19
Sous-section 4. La taxation sur les plus-values immobilières.....	20
§ 1 <sup>er</sup> . La taxation des plus-values immobilières au titre des revenus divers .....	20
§ 2. La taxation des plus-values immobilières au titre des revenus professionnels .....	21
Section 4. La taxation sur la transmission immobilière .....	22
Sous-section 1 <sup>re</sup> . La taxation de la consommation immobilière.....	22
Sous-section 2. Les droits d'enregistrement .....	23
§ 1 <sup>er</sup> . Notions préliminaires.....	23
§ 2. Les droits d'enregistrement en Région wallonne .....	24
a) Le taux du droit ordinaire .....	24

b) Les régimes de faveur.....	24
1. Vente à une société immobilière de service public.....	24
2. Vente à un acquéreur bénéficiant de la prime gouvernementale .....	24
3. Vente d'une habitation modeste ou d'une propriété rurale .....	24
3.1. Principe.....	24
3.2. Nature de l'acquisition .....	25
3.3. Nature de l'immeuble.....	25
3.3.1. Limites liées au revenu cadastral .....	26
3.3.2. Règle d'exclusion pour les immeubles d'habitation.....	26
3.4. Obligation à remplir pour l'acquéreur pour conserver le bénéfice de la réduction... 26	
3.5. Particularité pour les terrains à bâtir .....	27
3.6. Amendes.....	28
4. Abattement .....	28
4.1. Principe.....	28
4.2. Conditions de maintien de l'abattement.....	28
4.3. Non-respect des conditions.....	28
5. Vente aux marchands de biens .....	29
5.1. Principe.....	29
§ 3. Les droits d'enregistrement en Région bruxelloise .....	29
a) Taux du droit ordinaire .....	29
b) Régimes de faveur.....	29
1. Vente à une société immobilière de service public.....	29
2. Vente à un acquéreur bénéficiant de la prime gouvernementale .....	30
3. Abattement .....	30
3.1. Principe.....	30
3.2. Conditions d'obtention.....	30
4. Vente aux marchands de biens .....	31
§ 4. Les droits d'enregistrement en Région flamande .....	31
a) Taux du droit ordinaire .....	31
b) Régimes de faveur.....	32
1. Vente à une société immobilière de service public.....	32
2. Vente à un acquéreur bénéficiant de la prime gouvernementale .....	32
3. Taux réduit à 3 %.....	32
4. Taux réduit à 1 %.....	32
5. Taux réduit à 7 %.....	33
6. Taux réduit à 10 %.....	33
7. Réductions complémentaires.....	33

8. Reportabilité des droits d'enregistrement .....	33
8.1 Principe .....	33
8.2. Modes de reportabilité.....	34
8.2.1. Reportabilité par imputation .....	34
8.2.2. Reportabilité par restitution .....	34
8.3. Régime transitoire avant la suppression du régime de la reportabilité.....	35
9. Vente aux marchands de biens .....	35
§ 4. Comparaison de la taxation des droits d'enregistrement dans les trois Régions .....	36
Sous-section 3. Les droits de succession .....	41
Deuxième partie. Le lien entre le marché immobilier et la mobilité.....	43
Chapitre 1 <sup>er</sup> . L'évolution du marché immobilier .....	43
Chapitre 2. La mobilité résidentielle.....	45
Troisième partie. Propositions de réforme de la taxation du patrimoine immobilier.....	53
Chapitre 1 <sup>er</sup> . La révision du revenu cadastral .....	53
Section 1 <sup>re</sup> . La taxation réelle des loyers .....	53
Section 2. L'utilisation de la valeur vénale .....	55
Chapitre 2. La diminution des coûts de transactions immobilières.....	56
Chapitre 3. Une nouvelle taxe foncière .....	60
Conclusion.....	62
Bibliographie.....	64

## Introduction

Le patrimoine immobilier représente 66 % du patrimoine total des ménages en Belgique (Conseil central de l'économie, 2018).

Il peut être imposé de plusieurs manières : sur le rendement de l'immeuble (revenus et plus-values), sur sa détention (précompte immobilier, taxes locales) et sur sa transmission (livraison TVA, droits d'enregistrement et droits de succession).

Les impôts récurrents sur la propriété immobilière comprenant les impôts sur le rendement et sur la détention s'élèvent à 1,3 % du PIB (1,6 % dans l'Union européenne) alors que les impôts non récurrents ou sur la transmission immobilière correspondent, quant à eux, à 2,3 % du PIB (1% dans l'Union européenne) (OCDE, 2020).

La particularité du système belge de fiscalité immobilière à l'échelle européenne réside dans la forte taxation des échanges d'immeuble et la faible taxation de la détention du patrimoine immobilier.

La fiscalité immobilière belge tend à promouvoir l'accession à la propriété en appliquant un régime fiscal favorable sur la résidence principale.

En encourageant la détention d'une résidence principale tout en conservant une taxation élevée sur les transactions immobilières, la fiscalité immobilière constitue un frein à la mobilité résidentielle, les propriétaires préférant rester dans un bassin qui n'est pas nécessairement porteur en termes d'emploi pour ne pas devoir supporter les coûts liés à la mobilité. Indirectement, les jeunes générations sont également touchées car les régions à forte densité de propriétaires connaissent une augmentation du prix de l'immobilier décourageant les jeunes actifs non-résidents à acheter un logement proche de leur lieu de travail et limitant ainsi l'accessibilité à des zones où ils pourraient trouver un emploi.

Dans la première partie, nous aborderons les différentes catégories d'impôt immobilier en décrivant leurs règles et leurs rôles économiques ainsi que les avantages fiscaux comme la déduction des intérêts hypothécaires. Nous analyserons les interactions et les points communs qui peuvent exister entre ces impôts et ferons également des comparaisons avec des pays européens.

La deuxième partie sera consacrée à la relation entre le marché immobilier et la mobilité. Le statut d'occupation d'un logement est un déterminant important de la mobilité. Nous verrons que l'accession à la propriété peut avoir des effets négatifs sur la mobilité et donc sur le marché du travail.

Plusieurs études ont démontré que dans les pays où le taux de propriétaires est élevé, la mobilité résidentielle est plus faible et en freinant la mobilité, le statut de propriétaire peut influencer le taux de chômage.

Dans la troisième partie, nous présenterons plusieurs pistes de réforme des impôts immobiliers. Quels objectifs doit poursuivre la fiscalité immobilière notamment au regard de la mobilité, de la qualité de vie et de l'environnement. Comment améliorer l'équité en matière fiscale ? Faut-il conserver le revenu cadastral tel qu'il est actuellement ? Est-ce que la taxation des loyers réels serait une solution pour plus d'équité ? Est-ce que le précompte immobilier devrait refléter la capacité contributive des propriétaires ? Les droits d'enregistrement doivent-ils diminuer en vue de favoriser la mobilité. Ne faudrait-il pas diminuer la taxation des transactions immobilières et compenser la baisse des recettes par une hausse de la taxation sur la détention immobilière en vue d'améliorer le marché du logement ?

## **Chapitre 1<sup>er</sup>. La répartition des compétences fiscales**

Le système de la fiscalité immobilière en Belgique se caractérise par une répartition de la taxation entre les niveaux de pouvoirs fédéral, fédérés, provinciaux et locaux avec un renforcement de l'autonomie fiscale des Régions depuis les cinquième et sixième réformes de l'Etat.

Avant l'avènement des cinquième et sixième réformes de l'Etat, les Régions avaient une autonomie fiscale limitée.

La loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions (accords de la Saint-Polycarpe – cinquième réforme de l'Etat) a permis aux Régions de disposer d'une plus grande capacité de financement propre avec de nouvelles compétences en matière, notamment, de fiscalité immobilière comme le précompte immobilier, la majorité des droits d'enregistrement (à l'exclusion des baux et de certains apports en sociétés, il s'agit des transmissions à titre onéreux d'immeubles, des constitutions d'hypothèque, des partages ou cessions indivises à titre onéreux d'immeubles et des donations de biens meubles ou immeubles) et les droits de succession (art. 3 loi spéciale). Les régions sont compétentes pour modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations de ces impôts régionalisés à l'exception du revenu cadastral qui reste fédéral (art. 4 loi spéciale).

Les Régions ont également reçu, à cette occasion, une plus grande part dans l'impôt sur les revenus des personnes physiques avec la possibilité d'appliquer des augmentations d'impôt (les additionnels) et des diminutions d'impôt (les soustractionnels) (Batselé et al., 2014).

Cette autonomie s'est élargie avec la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat qui a, à nouveau, augmenté l'autonomie des Régions en matière de fiscalité immobilière en leur transférant la compétence d'accorder des réductions d'impôt et des crédits d'impôt sur certaines dépenses fiscales en matière d'impôt des personnes physiques portant notamment sur le logement :

- les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre ;
- les dépenses de sécurisation des habitations contre le vol ou l'incendie ;
- les dépenses pour l'entretien et la restauration de monuments et sites classés ;
- les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie dans une habitation ;
- les dépenses de rénovation d'habitations situées dans une zone d'action positive des grandes villes ;
- les dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré.

Ces deux réformes ont permis aux Régions de disposer d'une plus grande autonomie fiscale pour mettre en œuvre des politiques fiscales cohérentes et efficaces. Précisons que les Régions bénéficient d'une autonomie fiscale propre (créer leurs propres impôts dans les limites institutionnelles) et d'une autonomie fiscale dérivée (il s'agit des impôts fédéraux régionalisés et de certaines prérogatives en matière d'impôt des personnes physiques).

Cependant, l'Etat fédéral reste compétent en ce qui concerne la taxation des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques et en matière de TVA et les pouvoirs locaux disposent également de la liberté de lever des taxes qui portent sur le logement mais qui doivent s'intégrer dans une politique fiscale régionale plus globale (Bianchet et al., 2015).

## Chapitre 2. Les catégories d'impôts immobiliers

### Section 1<sup>re</sup>. Notions préliminaires

Il existe plusieurs impôts qui grèvent le patrimoine immobilier en Belgique qui peuvent être répartis entre la fiscalité directe dont l'impôt est dû nominativement par une personne sur un revenu ou un capital périodique et la fiscalité indirecte où l'impôt est dû à l'occasion d'une opération ponctuelle indépendamment de la personne (Bianchet et al., 2015).

1. La fiscalité directe porte sur les revenus immobiliers et sur la détention de l'immeuble :

§ Taxation sur les revenus immobiliers :

- Taxation sur l'immeuble comme source de revenu : impôt perçu sur un revenu théorique (revenu cadastral) ou réel (loyer) généré par un immeuble pendant une année (ex : taxation des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques ou à l'impôt des sociétés) ;
- Taxation sur les plus-values immobilières : impôt perçu lorsqu'une plus-value est constatée à l'occasion de l'aliénation d'un immeuble (ex : taxation des plus-values immobilières à l'impôt des personnes physiques à titre de revenus divers ou à titre professionnel).

§ Taxation sur la détention de l'immeuble :

Il s'agit de taxes récurrentes portant sur la propriété d'un immeuble (ex : précompte immobilier, taxes immobilières locales comme la taxe sur les secondes résidences ou la taxe sur les immeubles inoccupés).

2. La fiscalité indirecte porte sur la consommation immobilière et sur la transmission de l'immeuble :

§ Taxation sur la consommation immobilière : les immeubles nouvellement construits sont soumis au taux de TVA à 21 % lors de leur vente, et ce, de manière obligatoire pour les vendeurs professionnels (ex : promoteur immobilier) et de manière facultative pour les vendeurs occasionnels (ex : particulier).

§ Taxation sur la transmission de l'immeuble : impôts qui sont prélevés à la suite de l'aliénation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un immeuble (ex : droits d'enregistrement en cas de vente, donation, partage ou apport en société) ou lors d'un changement de propriété à la suite du décès de son propriétaire (ex : droits de succession ou droits de mutation par décès).

La fiscalité immobilière		
Revenus – propriétaire – patr. im.	Base imposable	Impôt
I. Fiscalité directe		
I.1 Taxation des revenus		
Revenus immobiliers	Revenu cadastral ou loyer réel	IPP ou ISOC
Revenus tirés de plus-values de réalisation	Plus-value réalisée	IPP ou ISOC
I.2 Taxation de la détention immobilière		
Propriétaire de l'immeuble	Revenu cadastral	Précompte immobilier
Propriétaire de l'immeuble	Montant forfaitaire	Taxes locales
II. Fiscalité indirecte		
II.1 Taxation de la consommation immobilière		
Patrimoine immobilier	Valeur de construction	TVA
II.2 Taxation de la transmission immobilière		
Patrimoine immobilier	Valeur conventionnelle avec au minimum la valeur vénale	Droits d'enregistrement
Patrimoine immobilier	Valeur vénale	Droits de succession



Recettes fiscales globales intégrant des recettes fiscales immobilières et recettes fiscales immobilières en Belgique pour la période 2010 à 2020 (source stats.oecd.org) :

Gouvernement		Total										
Unité		Euro (en millions)										
Année		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Taxe												
Recettes fiscales totales		156.317	164.330	172.027	177.665	180.852	184.429	186.918	195.798	202.587	204.023	195.280
1000 Impôts sur le revenu, les bénéfices et les gains en capital		53.313	56.823	59.349	62.762	64.613	65.572	66.200	71.236	74.279	71.804	68.844
1100 Impôts sur le revenu, les bénéfices et les gains en capital des personnes physiques		44.027	46.118	47.696	50.518	51.971	51.877	51.497	53.076	54.421	53.997	53.831
1200 Impôts sur le revenu, les bénéfices et les gains en capital des sociétés		9.249	10.670	11.624	12.192	12.585	13.644	14.640	18.098	19.787	17.736	14.941
1300 Non-ventilables entre les rubriques 1110 et 1200		38	35	29	52	57	51	63	63	72	71	72
4000 Impôts sur le patrimoine		11.252	11.938	12.645	13.805	14.256	14.408	14.943	15.393	15.832	16.358	15.564
4100 Impôts périodiques sur la propriété immobilière		4.632	4.854	4.899	5.187	5.343	5.433	5.635	5.754	5.685	6.145	6.028
4300 Impôts sur les mutations par décès, les successions et les donations		2.269	2.434	2.728	3.096	2.760	2.996	2.928	3.119	3.196	2.936	2.946
4310 Impôts sur les mutations par décès et les successions		1.939	2.064	2.332	2.634	2.265	2.504	2.361	2.515	2.677	2.400	2.391
4320 Impôts sur les donations		330	370	397	463	495	492	567	604	519	536	556
4400 Impôts sur les transactions mobilières et immobilières		3.493	3.771	3.782	3.886	4.081	4.358	4.464	4.800	4.899	5.379	4.962
4400 Impôts sur les transactions mobilières et immobilières	Droits d'enregistrement	3.210	3.496	3.467	3.542	3.724	3.899	4.065	4.342	4.439	4.911	4.404
	Droits d'hypothèque	75	75	74	72	78	93	89	83	83	95	84
5111 Taxes sur la valeur ajoutée		25.628	26.504	27.420	27.738	27.804	27.952	29.179	30.255	31.545	32.181	29.761
5111 Taxes sur la valeur ajoutée	T V A	25.628	26.504	27.420	27.738	27.804	27.952	29.179	30.255	31.545	32.181	29.761

La multiplication des taxes relatives au patrimoine immobilier participe à diminuer leur poids d'un point de vue psychologique mais rend plus complexe le calcul du coût total de ces impôts pour le citoyen.

Avant d'analyser les différentes catégories d'impôt immobilier, nous allons examiner la notion de revenu cadastral qui est une notion centrale car elle constitue la base imposable de plusieurs impôts (précompte immobilier, impôt des personnes physiques pour certains revenus immobiliers) et sert également de limite pour bénéficier de taux réduits en matière de précompte immobilier dans les trois Régions et en matière de droits d'enregistrement en Région wallonne.

## Section 2. Le revenu cadastral

Le revenu cadastral est un revenu théorique forfaitaire qu'un immeuble procure à son propriétaire pendant un an (Malherbe et al, 2004). L'idée derrière le revenu cadastral est celle de la taxation sur l'ensemble des revenus, par souci d'équité et de neutralité entre modalités de disposition du patrimoine.

Le revenu cadastral représente le revenu moyen normal net annuel de l'immeuble (article 471, §2 C.I.R.) par rapport à l'année de référence de la dernière péréquation cadastrale :

- Moyen : il ne s'agit pas du revenu réel mais d'un revenu établi sur base de règles déterminées, par comparaison avec certaines parcelles de référence choisies par l'Administration du Cadastre (désormais dénommée Administration Mesures & Evaluations du SPF Finances).
- Normal : il est fait abstraction des loyers jugés anormalement bas ou élevés.
- Net : parce qu'il s'agit du revenu brut diminué des charges (forfaitaires) qui le grèvent ; 40% pour les propriétés bâties et 10% pour celles non bâties.
- Annuel : le revenu cadastral est fixé sur une base annuelle dans la mesure où notamment le précompte immobilier qui en découle est perçu chaque année.

L'année de référence est 1975. En principe, tous les dix ans, l'administration doit procéder à une péréquation cadastrale générale (art. 478, § 1<sup>er</sup> C.I.R.) qui peut se définir comme « *une opération de réévaluation complète de tous les revenus cadastraux des biens immobiliers à une époque de référence* » (ADAM et FAUVILLE, 2021).

Le but de la péréquation cadastrale est d'actualiser les revenus cadastraux avec le marché locatif en vigueur à cette période étant donné que les revenus immobiliers dépendent de divers facteurs : âge des constructions, modification des quartiers, etc.

Cependant, la dernière péréquation générale date de 1975, ce qui signifie que les revenus cadastraux actuels sont déterminés par un marché locatif âgé de 47 ans. Il existe des révisions extraordinaires (art. 488 C.I.R.) ou spéciales (art. 491 C.I.R.) du revenu cadastral mais ces révisions ne concernent que des endroits spécifiques où des fluctuations importantes de la valeur locative justifient une révision locale. A titre de comparaison, la dernière péréquation cadastrale française est également très ancienne. Elle date de 1978 et a fait, depuis lors, l'objet de plusieurs revalorisations forfaitaires (France Stratégie, 2016). La dernière revalorisation date de 1964 en Allemagne ou de 1941 au Luxembourg (Benoteau & Meslin, 2017).

Pour remédier à minima à cette absence de péréquation, le revenu cadastral est adapté chaque année à l'indice des prix à la consommation depuis l'exercice d'imposition de 1991 (Adam & Fauville, 2021). Mais cette indexation, même si elle tend vers une plus grande équité horizontale (principe suivant lequel les personnes qui se trouvent dans la même situation doivent être imposés de la même manière), est encore insuffisante pour refléter l'état actuel du marché locatif car d'une part, le marché locatif a connu des évolutions différentes en fonction des lieux (un beau quartier dans les années 70 peut maintenant être à l'abandon et inversement) et d'autre part, certains propriétaires omettent de déclarer les travaux de rénovation qui devraient conduire à une réévaluation du revenu cadastral car tous les travaux ne nécessitent pas de permis d'urbanisme (les permis d'urbanisme sont automatiquement portés à la connaissance de l'administration du Cadastre qui peut alors vérifier s'il y a lieu de majorer le revenu cadastral) (Xhignesse, 2014 ; Cour des Comptes, 2006).

Par rapport à la non-déclaration de travaux qui nécessitent une révision du revenu cadastral, certains utilisent aujourd'hui le terme de « *péréquation cachée* » pour qualifier la méthode employée par des communes qui envoient des courriers aux propriétaires d'immeubles en leur demandant de révéler s'ils ont apporté des modifications à leur bâtiment en vue de vérifier si l'état de leur bien correspond à celui qui a servi de base au calcul du revenu cadastral (L'Echo, 10.12.2019). Pour une commune, une majoration du revenu cadastral est importante car elle se traduit par une hausse des recettes en matière de précompte immobilier et en matière d'impôt des personnes physiques. La non-actualisation des bases cadastrales conduirait à une perte de recettes annuelle en matière de précompte immobilier de l'ordre de 10 % selon l'administration du Cadastre (UVCW, 01.12.2021) même si ce montant nous paraît sous-estimé. Bien que rien n'interdit une commune d'utiliser ce moyen pour obtenir l'information, cette méthode reste non contraignante pour les propriétaires étant donné que seule l'administration du Cadastre est compétente pour faire ce type de demande.

Pour suppléer à la non-actualisation du revenu cadastral, l'Union des villes et communes de Wallonie propose d'avoir recours à des indicateurs-experts pour contribuer à une mise à jour des valeurs cadastrales. L'Arrêté royal du 10 octobre 1979 régissant la mise en œuvre du revenu cadastral impose au bourgmestre en son article 2 de désigner « *selon les nécessités, un ou plusieurs indicateurs-experts qui participent, de concert avec le représentant de l'Administration du Cadastre, à la recherche des parcelles à retenir comme références et aux expertises à effectuer* ». Actuellement, peu de communes disposent d'indicateurs-experts mais l'Union des villes et communes de Wallonie veut promouvoir le développement généralisé de cette pratique dans toutes les communes (UVCW, 01.12.2021).

Nous voyons ainsi que la non-actualisation du revenu cadastral reste une source d'iniquité horizontale (des habitats identiques doivent être taxés de manière identique) en raison de l'évolution territoriale du

marché locatif et en raison du fait que les travaux qui doivent conduire à une révision à la hausse du revenu cadastral ne sont pas toujours déclarés.

De plus, pour un propriétaire-bailleur, le fait que son locataire soit un locataire fiable ou qu'il soit un mauvais payeur, ne change rien pour lui au niveau fiscal, il sera toujours taxé sur la base du revenu cadastral même s'il ne perçoit pas de loyers de son locataire. Si la taxation était basée sur les loyers réels, les choses pourraient être différentes.

La taxation des loyers réels est souvent avancée pour remplacer le revenu cadastral. Cette idée a déjà été évoquée en 1979 après la péréquation générale mais fut abandonnée parce qu'à l'époque, les baux verbaux étaient encore nombreux et il existait une crainte que le bailleur et le locataire ne se mettent d'accord pour ne pas déclarer fiscalement une partie du loyer en échange d'une diminution du montant du loyer (Autenne & Malherbe, 1979). Aujourd'hui, les baux de résidence principale sont tous écrits et enregistrés.

Une telle mesure nécessiterait néanmoins un rôle actif de l'administration avec un contrôle des loyers pour lutter contre les dissimulations alors qu'avec le revenu cadastral, l'imposition est automatique.

Pour réduire le risque de fraude, certains proposent que le dispositif soit accompagné d'incitants enjoignant le bailleur et le locataire à déclarer le montant réel du loyer. Par exemple, le locataire recevrait la possibilité de déduire fiscalement la totalité ou une partie du loyer de ses revenus professionnels mais cela risquerait alors de créer une discrimination avec les propriétaires-occupants (de Lame et al., 2015 ; Nyst, 2016).

Il est également probable qu'un changement de base d'imposition du revenu cadastral vers les loyers réels conduise à une hausse des loyers par le report de la charge fiscale sur le locataire (de Callatay et al., 2010). Le but de la taxation des loyers réels est de rétablir l'équité horizontale mais elle risque, de cette manière, d'augmenter les inégalités.

Une taxation des loyers réels augmenterait probablement les cas de fraude. Les bailleurs seraient incités à ne pas déclarer la totalité du loyer et en matière de location de logement meublé, ils seraient tentés d'augmenter le loyer du mobilier. Lorsqu'un immeuble est loué meublé, le montant du loyer du mobilier est taxé à 40 % du loyer global si le contrat de location ne fait pas la distinction entre le loyer du logement et le loyer du mobilier ou est taxé sur le montant du loyer du mobilier figurant dans le contrat de bail. Des frais forfaitaires de l'ordre de 50 % sont déductibles du loyer mobilier, lequel est ensuite taxé au titre de revenu mobilier au taux distinct de 30 % augmenté des centimes additionnels communaux. Mais la taxation du loyer meublé reste, toutefois, toujours plus avantageuse que la taxation du loyer de l'immeuble au taux marginal.

Les Régions sont compétentes pour déterminer la base imposable des impôts régionaux et pourraient contourner le problème généré par le revenu cadastral en le remplaçant par une autre base d'imposition vu qu'elles ne sont pas compétentes pour modifier le revenu cadastral. Cependant, la modification de la base imposable (montant sur lequel l'impôt est calculé) ne peut avoir pour effet de toucher à la matière imposable (élément générateur de l'impôt, situation ou fait à l'origine de la déduction de l'impôt et non l'objet de l'impôt de l'impôt lui-même : C. Const., 19 juin 2014, arrêt n° 93/2014) qui reste de la compétence de l'Etat fédéral. En effet, l'impôt du précompte immobilier s'inscrit dans la loi spéciale de financement du 16 juillet 1989 qui ne peut être modifiée que par l'adoption d'une loi spéciale prise par l'Etat fédéral (Bayenet & Bourgeois, 2021).

Pour corriger les distorsions du revenu cadastral, certains proposent d'autres solutions comme une péréquation globale des revenus cadastraux avec une méthode d'actualisation rigoureuse ; une modification des revenus cadastraux grâce aux différentes données immobilières ou le remplacement du revenu cadastral par la valeur vénale (Bianchet et al., 2015).

Nous aborderons la question d'une réforme du revenu cadastral dans la troisième partie.

Les règles de fixation du revenu cadastral, compétence fédérale, sont régies par l'arrêté royal du 10 octobre 1979.

Le revenu cadastral est déterminé par parcelle cadastrale.

Les parcelles cadastrales sont réparties entre immeubles bâtis, immeubles non bâtis et matériel et outillage et se voient chacune attribuer une matrice cadastrale qui reprend l'identité des propriétaires et leurs droits réels dans le bien, le numéro parcellaire du bien avec sa superficie, un code construction et un code revenu (Bayenet & Bourgeois, 2021).

Pour établir le revenu cadastral, l'administration a recours à plusieurs méthodes :

- la méthode de la valeur locative (article 477, §1<sup>er</sup> C.I.R.) : la valeur locative d'un bien immobilier est le prix que l'occupant aurait dû normalement payer par an (total des loyers et des avantages locatifs) pour pouvoir user et jouir du bien s'il avait dû le prendre en location. Cette méthode est la plus couramment utilisée par l'administration du Cadastre. De cette valeur locative, est déduit un forfait pour les frais d'entretien et de réparation de 40 % pour les parcelles bâties et de 10 % pour les parcelles non bâties.

La valeur locative d'un immeuble est établie à partir de loyers afférents aux valeurs de référence retenues pour le même type de bien et le rapprochement avec des biens similaires se fait en fonction de critères tels que la surface utile, le type de construction, la situation, l'âge de la construction, la qualité des matériaux, etc. (Bianchet et al., 2015). Les valeurs locatives sont celles existant au 1<sup>er</sup> janvier 1975.

Exemple de calcul du revenu cadastral d'une maison d'habitation :

§ valeur locative brute mensuelle de la maison au 1<sup>er</sup> janvier 1975 : 200 EUR  
§ valeur locative brute annuelle de la maison : 200 EUR x 12 = 2.400 EUR  
§ forfait pour frais d'entretien et de réparation : 2.400 EUR x 40 % = 960 EUR  
§ Revenu cadastral net non indexé : 2.400 EUR – 960 EUR = 1.440 EUR

- la méthode des points de comparaison (article 477, §1<sup>er</sup> C.I.R.) : Il s'agit de comparer l'immeuble à d'autres immeubles similaires dont le revenu cadastral est devenu définitif. A défaut de points de comparaison adéquats dans la commune où le bien est situé, les références sont prises dans les communes voisines qui sont similaires au regard de l'habitat et de la structure de la population.

- la méthode de la valeur vénale : la valeur vénale est « *la valeur marchande du bien, le prix qu'on peut retirer en le vendant dans des conditions normales ou des conditions idéales de vente* » (Adam & Fauville, 2021). Le revenu cadastral est calculé en appliquant le taux de 5,3 % à la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence de la péréquation cadastrale générale (article 478, §1<sup>er</sup> C.I.R.).

L'article 478, §1<sup>er</sup> C.I.R. permet l'utilisation de cette méthode d'estimation que si aucune parcelle de référence n'est disponible. Elle ne constitue donc pas une méthode d'évaluation alternative.

Cette méthode s'applique dans des cas spécifiques et concerne plus précisément les bâtiments industriels et les bâtiments particuliers comme les hôpitaux, les écoles, les châteaux, les gares, les complexes sportifs, les bâtiments sans valeur locative (petites chapelles le long des chemins, abris et auvents érigés aux arrêts et haltes de transports en commun, les bâtiments en ruine ou les bâtiments en cours de transformation qui ne peuvent être occupés, même partiellement), etc. (Manuel d'expertise cadastrale de l'administration du Cadastre du SPF Finances, 2011).

- Quand il n'existe pas de référence permettant de déterminer la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence, cette dernière est fixée sur la base de la valeur vénale normale actuelle à laquelle est appliqué un facteur de correction. L'article 478 C.I.R. précise que « *le facteur de correction est fixé annuellement en multipliant le facteur de correction de l'année précédente par la moyenne des indices*

*de référence J mensuels relative aux obligations linéaires à 10 ans, publiés par l'Agence fédérale de la Dette, de cette même année précédente, augmenté de 1. Pour l'année 2020 le facteur de correction est fixé à 15,036. Le Service public fédéral Finances fait connaître annuellement le facteur de correction via un avis au Moniteur belge ». La fixation du revenu cadastral par cette méthode est donc : (valeur vénale actuelle de l'immeuble / coefficient de correction) x 5,3 %.*

La méthode de calcul utilise un facteur de correction qui se veut identique pour tous les biens immobiliers situés en Belgique et à l'étranger. Le facteur de correction permet de reconstituer la valeur vénale de 1975 à partir de la valeur vénale actuelle du bien.

Dans les travaux préparatoires de la loi, le délégué au gouvernement justifie le choix du facteur de correction comme suit : *« Comme en Belgique, on peut raisonnablement imaginer que l'évolution de la valeur des biens à l'étranger n'a pas été identique dans tous les pays et même au sein de certains pays. Mais au moment de l'entrée en vigueur du projet, chaque contribuable recevra un revenu cadastral en lien avec l'investissement qu'il aurait dû réaliser en 1975 pour obtenir l'équivalent de la valeur de son bien aujourd'hui. Le facteur de correction a été établi dans le but de répondre à la question : quel somme devais-je investir en 1975 (par placement bancaire raisonnable) pour obtenir la somme correspondant à la valeur vénale aujourd'hui. À ce titre, l'ensemble des contribuables sera mis sur un pied d'égalité par rapport à la valeur de son bien au moment de la détermination du revenu cadastral. Il est matériellement impossible de fixer des facteurs de correction par pays vu la diversité des situations, parfois au sein d'un même pays. L'essentiel est d'appliquer un régime équivalent à tous les contribuables concernés et ceci par rapport à la valeur actuelle de leur bien et de l'investissement qu'il aurait fallu réaliser en 1975 pour avoir un capital équivalent aujourd'hui. Nous ne disposons en outre d'aucune étude permettant de déterminer l'évolution de la valeur des biens pays par pays et au sein de chaque pays, région par région. Ouvrir un tel système de facteur de corrections différents en fonction de chaque situation particulière sans disposer de données est irréalisable. Par contre, si le contribuable dispose bien des informations de la valeur de son bien en 1975 (valeur locative ou vénale), il est évident que son revenu cadastral sera déterminé par une des autres méthodes prévues par le CIR ». (Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger, Doc.parl., Ch.repr., sess.ord. 2020 - 2021, n° 55K1762/001.*

En ce qui concerne les parcelles non bâties, le revenu cadastral est fixé par comparaison aux revenus cadastraux à l'hectare, déterminé pour les terres labourables, les prés, les pâtures et les jardins potagers, sur la base des valeurs locatives normales nettes à l'époque de référence de la péréquation cadastrale générale (article 479 C.I.R.).

- la méthode de la valeur d'usage : Cette méthode s'applique à la fixation du revenu cadastral du matériel et de l'outillage. Le revenu cadastral est fixé en appliquant à leur valeur d'usage le taux de 5,3 % prescrit à l'article 478 C.I.R. Cette valeur d'usage est présumée égale à 30 % de la valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf, éventuellement augmentée du coût des transformations successives (art. 483 C.I.R.), sans prise en compte d'une époque de référence ou d'un coefficient de réduction pour frais d'entretien et de réparation (Navez, 2021).

Les règles de détermination du revenu cadastral exposées, prenons un exemple de fixation du revenu cadastral pour une nouvelle construction.

Le contribuable est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits. La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement (article 473 C.I.R.).

Un agent de l'administration du Cadastre établit, ensuite, le revenu cadastral au moyen des informations transmises par le contribuable et/ou en procédant à une visite des lieux car il bénéficie d'un droit d'accès légal mais ce type de visite devient moins fréquent en raison des contraintes de l'administration en matière de personnel.

Les données servant à déterminer le revenu cadastral sont les suivantes : la date de la première occupation, les plans d'architecte, les déclarations et descriptif du bien complétés par le contribuable à la demande de l'administration, lesquels contiennent une valorisation du bien, la surface plancher (somme des surfaces brutes de tous les niveaux du bâtiment), le relevé des différentes pièces, le type de chauffage central, etc.

Suivant la décision de l'administration du Cadastre n° K.T./95.193 du 10 septembre 1979, le revenu cadastral des parcelles bâties doit être fixé sur la base des valeurs locatives normales nettes à l'époque de référence déterminées sur la base des locations de diverses parcelles de référence et à défaut, par application du taux de 5,3 p.c. à la valeur vénale. La méthode d'estimation principale à suivre par l'administration est donc la méthode de la valeur locative.

Concernant les nouvelles constructions, la décision de l'administration du Cadastre n° K.T./160.863 du 12 juin 1996 précise, à ce sujet : « Conformément à l'article 477, § 1er C.I.R., le revenu cadastral des parcelles bâties est fixée sur la base des valeurs locatives normales à l'époque de référence du 1<sup>er</sup> janvier 1975. Il est établi par comparaison à des parcelles bâties similaires dont le revenu cadastral est devenu définitif. Pour tout bâtiment, le revenu cadastral nouvellement fixé doit être en harmonie avec les revenus cadastraux des bâtiments existants, en tenant compte de l'évolution conceptuelle ».

La décision n° K.T./160.863 ajoute que l'année de la construction n'est pas prise en compte lors de l'évaluation de bâtiments érigés après l'époque de référence. Il n'y a pas d'application d'une « vétusté positive » dans le but de prendre en compte l'amélioration dans la conception des constructions depuis ladite époque. L'année de construction influence davantage la valeur vénale que la valeur locative. La valeur locative de constructions récentes est influencée dans une moindre mesure par l'année de construction que par des facteurs tels que la conception, les matériaux de qualité supérieure, un lien économiquement justifié entre l'installation de chauffage et l'isolation, etc.

Après fixation du revenu cadastral, le revenu cadastral est notifié au contribuable qui dispose de deux mois à partir de cette notification pour éventuellement introduire une réclamation (articles 497 à 503 C.I.R.).

### **Section 3. La taxation portant sur la détention immobilière**

#### **Sous-section 1<sup>re</sup>. Le précompte immobilier**

Le précompte immobilier est un impôt foncier régional établi sur le revenu cadastral indexé. Il s'agit d'un impôt sur le revenu que le propriétaire devrait tirer de son immeuble.

Les impôts récurrents comme le précompte immobilier sont des impôts efficaces d'un point de vue économique. En effet, ils font partie des impôts qui affectent le moins la croissance économique, ils servent de stabilisateur en limitant la volatilité des prix de l'immobilier, ils permettent de freiner l'étalement urbain, créent moins de distorsions que les impôts sur les transactions et leur base fiscale est large et immobile (OCDE, 2021).

Même si les Régions déterminent librement la base imposable, le taux et les exonérations du précompte immobilier, cet impôt sert essentiellement à financer les provinces et les pouvoirs locaux grâce aux centimes additionnels. Il constitue un instrument important de financement des provinces et des communes. En Région wallonne, les communes bénéficient de 60 % des recettes du précompte immobilier et les provinces perçoivent 38 % de ces recettes alors que la Région wallonne n'en que 2 % (UVCW, 21.12.2021). En 2020, en Région wallonne, les recettes du précompte immobilier se sont élevées à 1,660 milliard d'euros dont 38 millions ont été dévolus à la Région wallonne, 598 millions ont été versés aux provinces et le solde de 1,053 milliard revenant aux communes (UVCW, 2020).

Les centimes additionnels au précompte immobilier représentent une importante source de recettes fiscales pour les pouvoirs locaux pour plusieurs raisons :

- la propriété immobilière constitue une matière taxable qui est stable ;
- Une hausse du taux d'imposition a un effet assez réduit sur l'assiette de l'impôt. La base d'imposition étant immobile, les contribuables réagissent peu à la fiscalité foncière et une fuite de la base imposable vers l'étranger n'est pas possible. Aussi, lorsque le prix de l'immobilier augmente, le parc immobilier ne peut s'accroître du jour au lendemain pour absorber cette demande, traduisant une demande inélastique par rapport au prix ;
- les propriétaires qui payent cette taxe ne résident pas toujours dans la commune où est situé l'immeuble ;
- la volonté d'établir un lien entre l'impôt et les services rendus par la collectivité locale (voirie, égouttage, etc.).

Depuis 2019, les communes flamandes peuvent, en outre, différencier les centimes additionnels au précompte immobilier, c'est-à-dire appliquer des réductions ou des exonérations en fonction des quartiers, de la politique urbanistique ou environnementale de la commune en vue d'encourager des comportements comme habiter dans le centre-ville ou protéger les espaces verts (décret flamand du 18 mai 2018 rendu possible grâce à la sixième réforme de l'Etat qui a ajouté cette possibilité de différencier). La différenciation est autorisée pour les centimes additionnels au précompte immobilier mais pas pour les centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques.

Le précompte immobilier était, à l'origine, une avance sur l'impôt des personnes physiques. Les réformes institutionnelles successives ont conduit à la suppression de ce caractère imputable à partir de l'exercice d'imposition 2006 (loi du 27 décembre 2004). Depuis cette date, le précompte immobilier est un impôt régional définitif totalement distinct de l'impôt des personnes physiques. Les contribuables sont donc désormais soumis à l'impôt des personnes physiques et au précompte immobilier. Ces deux impôts utilisant tous les deux le revenu cadastral comme base imposable.

La Cour constitutionnelle considère le précompte immobilier comme un impôt calculé sur la base du revenu fictif d'un immeuble et pas seulement sur sa possession (C. Const. 19 juin 2014, arrêt n° 93/2014). Le précompte immobilier peut néanmoins être considéré comme une taxe foncière relevant des impôts sur la détention immobilière du point de vue économique même si la Cour constitutionnelle le range dans la catégorie des impôts sur les revenus d'un point de vue juridique (Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie, 2015).

Le précompte immobilier se caractérise également par une iniquité horizontale et verticale. Il se fonde sur le revenu cadastral qui est, comme nous l'avons vu, source d'iniquité horizontale et il tient compte de la valeur de l'immeuble sans prendre en considération la capacité contributive de son propriétaire, ce qui est constitutif d'iniquité verticale (deux contribuables voisins qui perçoivent des revenus différents et qui sont chacun propriétaire de leur immeuble dont les revenus cadastraux sont identiques paieront le même précompte immobilier malgré une capacité contributive différente).

Une autre source d'iniquité horizontale est à mettre en évidence. Il s'agit du fait que les additionnels au précompte immobilier change d'une province à l'autre et d'une commune à l'autre. En conséquence, deux immeubles possédant le même revenu cadastral peuvent être taxés différemment suivant leur localisation. Pour éviter les fortes disparités entre pouvoirs provinciaux et locaux, une piste de solution serait de supprimer le système de centimes additionnels. Le précompte immobilier serait prélevé pour l'intégralité au profit des Régions qui redistribueraient une partie des recettes aux pouvoirs provinciaux et locaux sous forme de dotations ou de subsides.

Le service de l'impôt du précompte immobilier est assuré pour la Région flamande depuis l'exercice d'imposition 1999, pour la Région Bruxelles-capitale depuis l'exercice d'imposition 2018 et pour la Région wallonne depuis l'exercice d'imposition 2021.

Le redevable du précompte immobilier est le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier.

Cet impôt est dû que l'immeuble soit occupé par son propriétaire, qu'il soit loué ou laissé inoccupé. Si l'immeuble est affecté à des fins professionnelles, le précompte immobilier représente une charge déductible.

Le taux du précompte immobilier se compose du taux de base et des centimes additionnels provinciaux et communaux. Le taux de base s'élève à 1,25 % pour les Régions wallonne et bruxelloise et à 3,97 % pour la Région flamande. Ces taux de base sont réduits pour les logements sociaux et il existe des réductions exprimées en pourcentage du revenu cadastral ou en montants forfaitaires qui s'appliquent sur le total du précompte immobilier (maisons modestes, personnes à charge, inoccupation et improductivité de l'immeuble, grand invalide de guerre ou personne handicapée) et des exonérations qui sont réglées de manière différente dans les trois Régions (Mémento fiscal, 2021).

Ainsi, dans les trois Régions, une réduction du précompte immobilier est octroyée pour l'habitation que le contribuable occupe lorsque le revenu cadastral non indexé de ce bien (Région Bruxelles-capitale) ou de l'ensemble des biens appartenant au contribuable situés en Belgique (Région wallonne) ou en Flandre (Région flamande) ne dépasse pas 745 EUR.

Le précompte immobilier n'est pas un impôt progressif comme indiqué. Le taux et les centimes additionnels sont proportionnels.

Le précompte immobilier est fondé sur le revenu cadastral indexé. Pour l'exercice d'imposition 2022, le coefficient d'indexation visé à l'article 518 C.I.R. est fixé à 1,9084. L'indexation est le résultat de la division de la moyenne des indices des prix à la consommation de 2021 (112,26) par la moyenne des indices des prix des années 1988 et 1989 (58,825 ; moyenne des indices des prix de 1988 : 57,93 - moyenne des indices des prix de 1989 : 59,72) (Avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus – exercice d'imposition 2023, M.B., 25.02.2022).

Le coefficient d'indexation est identique à celui applicable en matière d'impôt des personnes physique. Toutefois, le multiplicateur de 1,40 n'est pas appliqué pour le précompte immobilier (Navez, 2021).

Prenons l'exemple d'un appartement situé à Ixelles en vue de préciser le mode de calcul du précompte immobilier :

Supposons que le revenu cadastral non indexé de cet appartement soit de 1.500 EUR. Le revenu cadastral indexé s'élève donc à 1.500 EUR x 1,9084 (coefficient d'indexation) = 2.862,60 EUR.

- Précompte immobilier dû à la Région Bruxelles-capitale :  $2.862,60 \text{ EUR} \times 1,25\% = 35,7825 \text{ EUR}$
- Centimes addit. dus à l'Agglomération (989 centimes) :  $35,7825 \text{ EUR} \times 9,89 = 353,8889 \text{ EUR}$
- Centimes addit. dus à la Commune d'Ixelles (2.950 centimes) :  $35,7825 \times 29,50 = 1.055,5838 \text{ EUR}$

Après addition des trois postes, le précompte immobilier s'élève, hors réduction, à 1.445,26 EUR pour l'exercice d'imposition 2022.

Les deux principaux problèmes du précompte immobilier sont d'une part, son actualisation en raison du revenu cadastral (dans la troisième partie, nous verrons quelles pistes de solution existent pour réformer le revenu cadastral) et d'autre part, le fait qu'il s'agit d'un impôt régressif, c'est-à-dire qu'il représente une part plus importante des revenus pour les ménages modestes que pour les ménages plus aisés (Benoteau & Meslin, 2017).



## Sous-section 2. Les taxes des pouvoirs locaux

Les taxes immobilières locales sont considérées comme des impôts directs sur l'immobilier qui permettent de financer les dépenses locales (Bianchet et al., 2015).

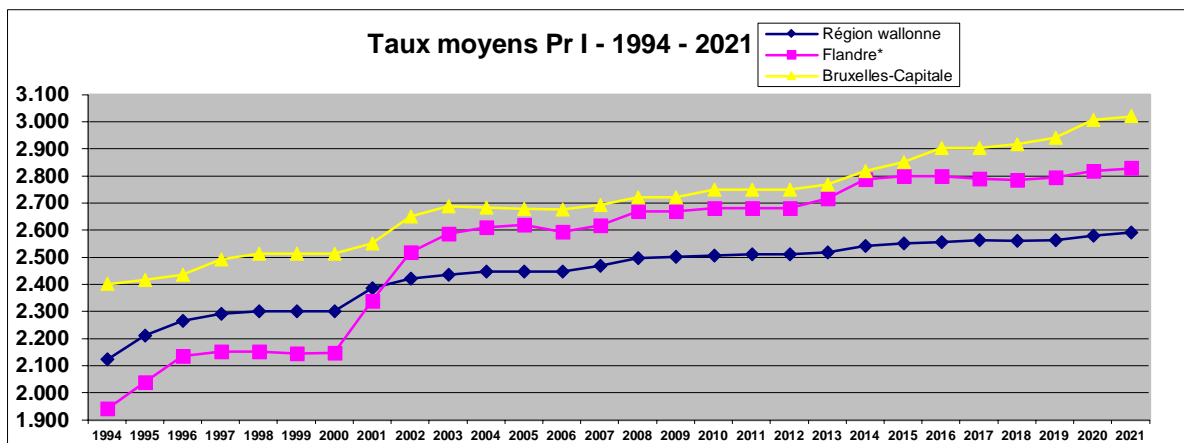
Les pouvoirs locaux disposent d'une autonomie fiscale leur permettant de lever leurs propres impôts sans contraintes par les autorités fédérées sous réserve de l'application des pouvoirs implicites en matière fiscale qui peut conduire une Région à invoquer une compétence matérielle pour réguler une taxe locale (ex : gestion des déchets) (Haillot, 2022).

En région wallonne, l'adoption de nouvelles taxes communales est maîtrisée par le fait que la Région parvient, grâce à son pouvoir de tutelle, à obtenir l'abandon de ces nouvelles taxes en échange de compensations ou d'augmentations de financement budgétaire local (Haillot, 2022).

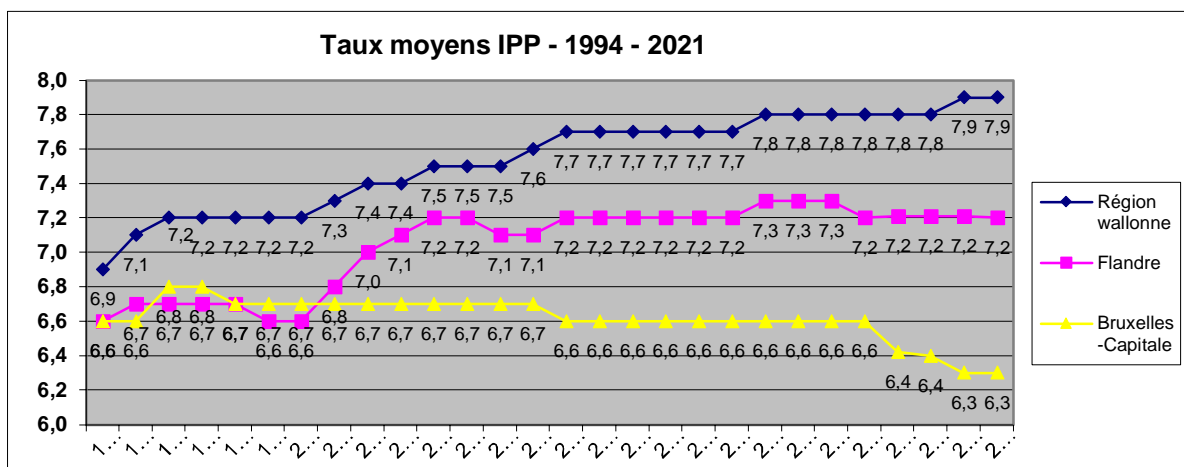
Près de 80 % des recettes fiscales communales proviennent des centimes additionnels à l'IPP et au précompte immobilier et seulement 20 % des recettes émanent des taxes locales propres (Belfius, 2021).

Les additionnels au précompte immobilier représentent 39 % des recettes communales en Région wallonne, 45 % en Région flamande et 57 % en Région bruxelloise. Les additionnels à l'impôt des personnes physiques constituent 18 % des recettes communales en Région Bruxelloise, 37 % en Région wallonne et 39 % en Région flamande (Belfius, 2021 : données budgets 2021 pour les Régions bruxelloise et wallonne et données budget 2019 pour la Région flamande).

Evolution du taux moyen des additionnels au précompte immob. de 1994 à 2021 (données Wallonie.be) :



Evolution du taux moyen des additionnels à l'IPP de 1994 à 2021 (données Wallonie.be) :



Les infrastructures locales comme la voirie, les espaces publics, les transports en commun, les services de secours valorisent le patrimoine immobilier et en contrepartie, les propriétaires et occupants financent ces équipements collectifs en versant des impôts aux autorités locales.

Nous évoquerons ici uniquement les principales taxes communales qui affectent l'immobilier, à savoir les taxes sur les logements meublés, les taxes sur les secondes résidences et les taxes sur les immeubles inoccupés mais il existe d'autres taxes comme les taxes sur l'entretien des égouts, les taxes sur les terrains non bâtis, les taxes sur les piscines ou sur les terrains de tennis privés.

### **§ 1<sup>er</sup>. Les taxes sur les logements meublés**

Le but des taxes sur les logements loués meublés est de compenser le fait que les locataires de ce type de logement (ex : les étudiants qui louent des kots) ne contribuent pas aux dépenses de la commune au moyen des centimes additionnels à l'IPP, ce qui diminue les rentrées financières de la commune, appauvrit les quartiers concernés et conduit à un départ de la commune des citoyens aux revenus plus élevés (Haillot, 2022).

### **§ 2. Les taxes sur les secondes résidences**

Les taxes sur les secondes résidences sont dues par les propriétaires de logement où personne n'est domicilié.

Comme dans le cas des logements loués meublés, la commune subit une perte de recettes ordinaires si personne n'est domicilié dans le bien car il n'y a pas de contribution aux dépenses de la commune au travers des centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques.

Cette taxation trouve son origine dans le fait que les propriétaires d'une seconde résidence profitent également des infrastructures et des services pour résidents (ex : collecte de déchets, service de police, service d'incendie, entretien des voiries et des espaces publics). Ceci résulte du théorème d'Henry George selon lequel les équipements collectifs locaux comme les écoles, les routes, les équipements récréatifs, les espaces verts, etc. engendrent une rente supplémentaire pour les propriétaires qui doit être taxée pour financer la production de biens publics (Trannoy, 2011). Henry George plaidait pour le remplacement de toutes taxes par une taxe immobilière unique en raison du fait que les investissements dans les infrastructures publiques augmentaient la valeur foncière et qu'en conséquence, la rente économique qui en résultait était la meilleure source de revenus publics et était suffisante pour remplacer les impôts à tous les niveaux de pouvoir (Foldvary, 2006).

Une définition complète d'une seconde résidence est donnée par le règlement-taxe de la ville de Namur relatif aux secondes résidences. Il s'agit de « *tout logement (meublé ou non meublé), occupé même de façon intermittente, dont la ou les personne(s) pouvant l'occuper - que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou d'usager à titre gratuit - n'est ou ne sont pas inscrite(s), au registre de la population ou au registre des étrangers de la commune sur laquelle se trouve la seconde résidence* » (Règlement-taxe sur les secondes résidences de la ville de Namur pour les exercices 2020 – 2025 adopté le 03.09.2019). On constate ici que la ville de Namur vise dans le même règlement-taxe les logements loués meublés et les secondes résidences.

Par contre, certaines communes côtières ne perçoivent pas de centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques et taxent fortement les secondes résidences. Les non-résidents sont taxés contrairement aux résidents alors qu'ils ne sont pas présents toute l'année et utilisent moins les infrastructures communales, ce qui crée une controverse sur la conformité aux principes d'égalité et de non-discrimination (L'Echo, 01.01.2022).

### **§ 3. Les taxes sur les immeubles inoccupés**

Les taxes sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés visent à obtenir des propriétaires qu'ils prennent des mesures pour entretenir leur bien pour assurer la sécurité et la salubrité publique et qu'ils mettent en location leur bien dans un contexte où la demande de logements est forte. Les immeubles abandonnés provoquent des externalités négatives : ils font perdre de la valeur aux immeubles du quartier, créent des nuisances (ex : les squats) et des risques d'effondrement et nuisent à l'image des communes. Ces taxes peuvent être assimilées à des amendes administratives dans la mesure où leur montant est dissuasif. Toutefois, beaucoup de règlements-taxes prévoient que dans l'hypothèse où le bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière s'applique.

Nous pouvons voir qu'au niveau local, les impôts immobiliers ont aussi vocation à encourager l'offre de logements.

#### **Sous-section 3. La taxation sur les revenus immobiliers**

##### **§ 1<sup>er</sup>. La taxation sur les revenus immobiliers en Belgique**

###### **a) Notions préliminaires**

La taxation des revenus immobiliers portent sur les revenus tirés de l'immeuble par les propriétaires-occupants et par les propriétaires-bailleurs. Les revenus imposés sont soit des revenus virtuels (le revenu cadastral) soit des revenus réels (les revenus locatifs).

Les revenus immobiliers peuvent être qualifiés de revenus d'investissements car ils sont imposables tant lorsqu'ils sont produits par des immeubles loués que lorsqu'ils concernent une habitation occupée par son propriétaire. Ce dernier est considéré comme un contribuable jouissant d'un revenu dans la mesure où il épargne la dépense d'un loyer (Malherbe et al., 2004).

Pour maintenir une équité entre les deux types d'occupation, propriétaire et locataire, le propriétaire est taxé sur un revenu fictif qu'il tire de son immeuble, le revenu cadastral. L'Etat exonère le propriétaire-occupant du revenu cadastral mais dans le même temps, le propriétaire reste tenu au paiement de ce même revenu cadastral indexé au titre du précompte immobilier. Il convient de souligner que le locataire ne peut déduire les loyers qu'il paie de ses revenus car le loyer est considéré comme une charge se rapportant à des besoins personnels (Bianchet et al., 2015).

Le redevable de l'impôt sur les revenus immobiliers (article 11 C.I.R.) est le propriétaire ou à défaut, le possesseur s'il n'y a pas de propriétaire connu et dans le cas d'un démembrement de la propriété, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier.

§ L'immeuble détenu par une personne physique est :

- soit affecté à des fins privées auquel cas il produit des revenus immobiliers (ex : habitation propre et unique, résidence secondaire, bien loué) ou des revenus divers (plus-value générée par la vente d'un immeuble) ;
- soit affecté à des fins professionnelles produisant ainsi des revenus professionnels qui sont dénommés profits, bénéfices et rémunérations (ex : affectation de l'immeuble à l'exercice d'une activité professionnelle, locations immobilières comme activité régulière).

Dans les deux cas, le contribuable personne physique résident sera taxé à l'impôt des personnes physiques au taux progressif sur l'ensemble de ses revenus nets qui se classent en quatre catégories: les revenus immobiliers, les revenus de capitaux et de biens mobiliers, les revenus professionnels et les revenus divers (art. 6 C.I.R.). Mais en pratique, la progressivité n'intervient pas pour le

propriétaire-occupant vu qu'il est exonéré du revenu cadastral et les revenus immobiliers sont taxés au taux marginal étant donné qu'ils sont ajoutés aux autres revenus.

§ L'immeuble détenu par une société est considéré comme affecté à des fins professionnelles et génère des revenus professionnels qui sont imposés à l'impôt des sociétés.

## **b) Immeubles situés en Belgique**

### **1. Revenus immobiliers non professionnels**

Les revenus immobiliers imposables représentent soit un revenu théorique attribué par l'administration du Cadastre, le revenu cadastral, soit un revenu réel, le loyer.

Le revenu imposable diffère selon l'usage de l'immeuble (art. 7 C.I.R.) :

- si l'immeuble est l'habitation propre du contribuable, le revenu cadastral n'est pas imposable à l'impôt des personnes physiques (le revenu cadastral reste toutefois imposable au précompte immobilier étant donné qu'il lui sert de base imposable) ;
- si l'immeuble n'est pas l'habitation propre du contribuable et n'est pas donné en location, le revenu cadastral est imposable ; il est indexé et majoré de 40 % ;
- si l'immeuble est affecté par son propriétaire à l'exercice de son activité professionnelle, le revenu cadastral n'est pas imposable car il est considéré comme faisant partie des revenus professionnels ;
- si l'immeuble est donné en location à une personne physique qui ne l'affecte pas à un usage professionnel, le revenu cadastral est imposable ; il est indexé et majoré de 40 % ;
- si l'immeuble est donné en location à une personne physique qui l'affecte à l'exercice de son activité professionnelle, à une société ou à toute autre personne morale, le revenu imposable est, cette fois, le loyer duquel est déduit 40 % à titre de charges forfaitaires sans que ces charges ne puissent dépasser les 2/3 du revenu cadastral multiplié par 4,60 et sans que le loyer net ne puisse être inférieur au revenu cadastral indexé et majoré de 40 % ;
- si l'immeuble est donné en location à une personne morale autre qu'une société qui le sous-loue à une personne physique qui l'affecte à l'usage d'habitation, alors le revenu cadastral est imposable ; il est indexé et majoré de 40 %.

Il existe également des exonérations des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques comme les revenus de biens immobiliers affectés sans but de lucre, à l'exercice d'un culte, à l'enseignement, à l'installation d'hôpitaux, etc. (art. 12, §1<sup>er</sup> C.I.R.) et des réductions du revenu cadastral pour cause d'inoccupation ou d'improductivité (art. 15 C.I.R.).

### **2. Revenus immobiliers professionnels**

#### **2.1. Revenus immobiliers professionnels taxés à l'impôt des personnes physiques**

L'immeuble peut être affecté à l'exercice d'une activité professionnelle ou être loué de manière régulière par une personne dont l'activité professionnelle est de mettre des immeubles en location.

Si un propriétaire personne physique décide de ne pas louer son immeuble et de l'affecter à l'exercice de son activité professionnelle, le revenu cadastral sera exonéré et les revenus immobiliers générés par cet immeuble seront considérés comme faisant partie de ses revenus professionnels (art. 37 C.I.R.). Ce qui signifie que le propriétaire ne pourra pas déduire de loyers de ses revenus professionnels comme pourrait le faire un contribuable qui loue un immeuble en vue de l'affecter à l'exercice d'une activité professionnelle.

Si l'occupation professionnelle du propriétaire est de mettre des immeubles en location, ses revenus immobiliers imposables seront les loyers nets. Ils seront imposés globalement avec les autres types de revenus au taux progressif.

## **2.2. Revenus immobiliers professionnels taxés à l'impôt des sociétés**

Dans le cadre d'une société, tous les revenus immobiliers sont considérés comme des revenus professionnels. Il n'y a pas de distinction, comme dans le cadre de l'impôt des personnes physiques, entre revenus immobiliers, revenus professionnels et revenus divers.

Les revenus locatifs et les plus-values réalisées sont imposés comme des bénéfiques. Les revenus immobiliers sont traités de la même manière que les revenus immobiliers professionnels à l'impôt des personnes physique sous la seule différence du taux de taxation. Le taux d'imposition à l'impôt des sociétés est proportionnel et non progressif. Le taux ordinaire s'élève actuellement à 25 % (art. 215, al. 1<sup>er</sup> C.I.R.). Il existe également des taux réduits pour certains secteurs d'activité (art. 215 à 217 C.I.R.).

Les revenus professionnels taxés, tant à l'impôt des personnes physiques qu'à l'impôt des sociétés, sont des revenus nets. Les contribuables personnes physiques et sociétés peuvent déduire les frais exposés pour acquérir ou conserver leurs immeubles (art. 49 C.I.R.).

### **c) Immeubles situés à l'étranger**

La loi du 17 février 2021 portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger a réformé le régime de taxation des résidents belges détenant un immeuble à l'étranger en vue de le mettre en conformité avec le droit européen à la suite de plusieurs condamnations de la Belgique par la Cour de justice de l'Union européenne.

La loi attribue désormais à chaque immeuble détenu à l'étranger par un résident belge personne physique ou personne morale un revenu cadastral comme pour les immeubles situés en Belgique (article 471, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> C.I.R.).

Etant donné que les parcelles de terrain à l'étranger ne sont pas toutes divisées en parcelles cadastrales comme en Belgique, le revenu cadastral pour un immeuble étranger n'est pas fixé par parcelle cadastrale mais par bien immobilier ou par groupe de biens immobiliers constitués d'une seule unité d'habitation ou d'exploitation (article 472, §3 C.I.R.).

La méthode la plus adaptée pour déterminer le revenu cadastral d'un immeuble étranger est celle où la valeur vénale actuelle de l'immeuble est divisée par un coefficient de correction, le résultat étant ensuite multiplié par 5,3 % (voyez supra section 2). Cette méthode a d'ailleurs été ajoutée, à cet effet, par la loi du 17 février 2021 aux trois autres méthodes déjà existantes que nous avons déjà évoquées, à savoir, la méthode de la valeur locative, la méthode des points de comparaison et la méthode de la valeur vénale. La nouvelle méthode est proposée et non imposée à l'administration fiscale pour déterminer le revenu cadastral des immeubles étrangers car il ne faut pas écarter l'éventualité où l'administration fiscale recevrait des informations lui permettant d'appliquer une des trois autres méthodes (Possoz, 2021).

Si la nouvelle méthode de fixation du revenu cadastral est appliquée par l'administration fiscale, reste à savoir comment prouver la valeur vénale de l'immeuble étranger. Dans une circulaire n° 2021/C/21 du 1<sup>er</sup> mars 2021 relative à la modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens, l'administration fiscale précise que la valeur de vente est celle qui peut être obtenue dans des conditions normales de marché. La circulaire ne contenant pas d'autres précisions à ce sujet, certains auteurs estiment que la preuve de la valeur vénale peut être faite par le contribuable par la production d'une liste d'immeubles similaires vendus dans les environs de l'immeuble à évaluer, par des documents officiels (ex : déclaration de succession) ou par un rapport d'expert-immobilier local (Possoz, 2021).

A titre d'exemple, prenons le cas d'un appartement situé à l'étranger dont la valeur vénale déclarée par le contribuable en 2021 et acceptée par l'administration fiscale s'élève à 50.000 EUR. Le calcul du revenu cadastral non indexé conformément à l'article 478 C.I.R. sera le suivant :  $[50.000 \text{ EUR} / 15,018 (= \text{facteur de correction pour l'exercice d'imposition 2022})] \times 5,3 \% (= \text{facteur de capitalisation}) = 176 \text{ EUR}$ .

Les contribuables qui possèdent un immeuble à l'étranger au 31 décembre 2020 ont eu jusqu'au 31 décembre 2021 pour le déclarer. Les contribuables qui acquièrent ou vendent un immeuble à l'étranger sont tenu de le déclarer à l'administration fiscale dans les quatre mois de l'acquisition ou de l'aliénation (article 473, §2 C.I.R.).

Après détermination et attribution du revenu cadastral de l'immeuble étranger, la base imposable des immeubles étrangers à l'impôt des personnes physiques est déterminée de la même manière que pour les immeubles belges.

Les revenus immobiliers étrangers sont globalisés avec les autres revenus du résident belge pour les immeubles situés dans des États sans convention préventive de double imposition et sont donc soumis au taux progressif de l'impôt des personnes physiques (art. 130 C.I.R.). En ce qui concerne les immeubles situés dans des États où une convention préventive de double imposition a été conclue avec la Belgique, la base imposable des immeubles étrangers sert alors uniquement à calculer la réserve de progressivité (art. 155 C.I.R.).

## **§ 2. La taxation sur les revenus immobiliers en Europe**

En France, le pendant du revenu cadastral est dénommé « valeur locative cadastrale » qui est « le loyer annuel théorique que pourrait produire un immeuble bâti ou non bâti, s'il était loué dans des conditions normales » et qui est utilisée pour le calcul de la taxe foncière (équivalent du précompte immobilier) et pour celui de la taxe d'habitation (vise les personnes qui ont la jouissance de la propriété et non la détention de la propriété elle-même comme la taxe foncière) ([impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)).

Contrairement à la Belgique, en France, il n'y a pas d'utilisation d'un revenu fictif ou de valeur locative à l'impôt sur les revenus. Si le bien est l'habitation propre, son propriétaire est exonéré. Si le bien est non loué, il n'y a pas de taxation et si le bien est loué que ce soit à une personne privée ou à des fins professionnelles, il est imposé sur les loyers réels. Les revenus sont imposés globalement au taux progressif (Bayenet & Bourgeois, 2021).

Certains auteurs français proposent de taxer, comme en Belgique, un revenu fictif pour les biens non loués pour inciter la location des logements vacants mais souhaitent également taxer les propriétaires qui occupent leur bien, ce qui n'est pas le cas en Belgique comme nous l'avons vu, pour rétablir l'équité entre propriétaire et locataire, pour encourager les propriétaires à habiter des logements correspondant à leurs besoins et non des logements plus grands étant donné que les logements des propriétaires sont en moyenne plus grands que ceux des locataires et pour augmenter la part des investissements dans les marchés financiers au lieu d'un investissement massif dans l'immobilier, valeur refuge, générant une hausse des prix sur le marché du logement et rendant plus difficile l'accès à la propriété pour les jeunes générations (Trannoy, 2011). Aussi, une telle taxation réduirait l'élasticité des prix des logements par rapport aux revenus et amortirait les conséquences de l'augmentation de la demande sur les prix de l'immobilier (OCDE, 2021).

Aux Pays-Bas, un propriétaire est taxé sur la base d'un revenu fictif (« eigenwoningforfait ») mais la taxation n'est pas globale, elle se fait par catégorie (« box ») avec application d'une progressivité dans chacune de ces catégories (Bayenet & Bourgeois, 2021).

### **§ 3. Le traitement des intérêts d'emprunt hypothécaire**

#### **a) Le bonus-logement**

Depuis la sixième réforme de l'Etat entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014, les Régions sont dotées de la compétence de régler les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre. Les Régions décident elles-mêmes si elles octroient ou non un avantage fiscal aux personnes qui souscrivent un emprunt hypothécaire pour acquérir un logement.

La Région wallonne est la seule Région à encore permettre un avantage fiscal pour les intérêts d'emprunt hypothécaire servant à financer l'acquisition d'une habitation propre (habitation occupée personnellement par le contribuable).

La Région bruxelloise a supprimé le bonus-logement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La Région flamande en a fait de même depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 mais a compensé cette suppression par une baisse des droits d'enregistrement.

Le but du bonus-logement était d'encourager l'accession à la propriété mais il faisait l'objet de nombreuses critiques (Bayenet & Bourgeois, 2021 ; Bianchet et al., 2015).

En effet, le bonus logement profitait essentiellement aux contribuables les plus aisés, créait un effet d'aubaine préjudiciable aux recettes publiques (le bénéficiaire de l'avantage fiscal aurait de toute façon contracté un emprunt hypothécaire en l'absence de l'avantage), contribuait à une hausse du prix du logement et ne favoriserait pas la mobilité résidentielle (Bianchet et al., 2015).

De nombreuses études ont démontré que la déductibilité des intérêts d'emprunt est anti-redistributive dans la mesure où une minorité de ménages capte une grande partie de l'avantage fiscal (Fischer & Huang, 2013 ; Barrios et al., 2016).

Suivant une étude de l'OCDE (2021), supprimer ou plafonner la déductibilité des intérêts d'emprunts hypothécaires aide à ce que la fiscalité immobilière soit plus progressive, diminue la hausse des prix de l'immobilier en les rendant moins sensibles aux fluctuations de revenu, réduit la taille du parc du logement mais favorise l'accès à la propriété au fur et à mesure que les prix diminuent.

Si les Régions bruxelloise et flamande ont supprimé le bonus-logement, cela se justifie aussi d'un point de vue de la neutralité fiscale car si le revenu immobilier est taxé, les intérêts d'emprunt devaient pouvoir être déductibles. L'actif net doit être imposé et non l'actif brut. Etant donné que le revenu immobilier théorique se rapportant à l'habitation propre n'est plus imposé, il paraît équitable de supprimer la déductibilité des intérêts d'emprunt comme le bonus-logement qui était un avantage fiscal se rapportant uniquement aux habitations propres et non aux autres types de bien. Pouvoir déduire les intérêts d'emprunt en exonérant l'habitation propre du revenu cadastral revient à encourager l'investissement immobilier par rapport à d'autres actifs (Benoteau & Meslin, 2017).

Cette suppression assure également une neutralité fiscale entre les propriétaires et les locataires. En effet, avec le bonus-logement, deux contribuables qui ont le même revenu et qui occupent des maisons identiques peuvent être imposés de manière différente si l'un est propriétaire et l'autre locataire. Le premier pouvant déduire fiscalement les intérêts d'emprunt hypothécaire de ses revenus grâce au bonus-logement alors que le deuxième ne peut déduire les loyers payés de ses revenus.

En Europe, la déductibilité des intérêts d'emprunt hypothécaire pour la résidence principale est pratiquée par une minorité de pays. Beaucoup de pays européens ont supprimé ce régime après la crise financière de 2008. Sur les 27 Etats membres, seuls 10 autorisent encore la déduction des intérêts d'emprunt hypothécaire. Il s'agit des pays suivants : République Tchèque, Danemark, Estonie, Finlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Suède et Slovaquie et Belgique (Région wallonne) (Housing taxation, a new database for Europe, données 2020).

Nous n'analyserons pas ici le régime fiscal du bonus-logement car ce régime n'est plus applicable aux nouveaux contrats d'emprunt et subsistent uniquement pour les anciens contrats et les anciens contrats refinancés. Nous allons examiner le régime existant en Région wallonne.

## **b) Le chèque-habitat en Région wallonne**

La Région wallonne a instauré le système du « *chèque-habitat* » depuis l'exercice d'imposition 2017 pour les contrats d'emprunt hypothécaire conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce système remplace l'ancien « *bonus logement* » jugé injuste car ne prenant pas en compte les différences de revenus entre citoyens.

Il ne s'agit plus d'une déduction fiscale des intérêts hypothécaires diminuant la base imposable des revenus immobiliers, ni d'une réduction d'impôt qui pouvait être perdue si les impôts étaient insuffisants pour bénéficier de l'avantage fiscal mais d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt remboursable s'il subsiste un solde de l'avantage fiscal après imputation sur l'impôt à payer (Bayenet & Bourgeois, 2021).

Les conditions d'obtention du chèque-habitat sont les suivantes (art. 145<sup>46ter</sup> à 145<sup>46sexies</sup> C.I.R. et [lampspw.wallonie.be](http://lampspw.wallonie.be) consulté le 10.05.2022) :

- Il doit s'agir de l'acquisition (vente, donation, partage, succession) ou de la construction d'une habitation propre. Les travaux de rénovation n'ouvrent pas de droit à l'avantage fiscal. Les refinancements d'emprunts hypothécaire conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 peuvent en bénéficier ;
- Il doit s'agir d'acquérir la propriété et non d'acquérir la nue-propriété, l'usufruit, l'usage ou le droit d'habitation ;
- L'habitation doit être propre (occupation personnelle) et unique (ne pas être propriétaire d'une autre habitation sauf si celle-ci a été acquise par succession, donation, indivision ou est en cours de vente). En cas d'acquisition d'une autre habitation pendant la durée de l'avantage, ce dernier est divisé par deux pendant les dix premières années ; la situation du bénéficiaire est donc vérifiée annuellement) ;
- L'emprunt hypothécaire doit être de minimum 10 ans ;
- L'emprunt hypothécaire peut être garanti par une assurance-vie ou une assurance solde restant dû. Les primes d'assurance sont prises en compte pour l'avantage fiscal ;
- Le montant du chèque-habitat qui est de maximum 1.520 EUR est calculé en fonction d'une partie variable : revenu imposable (revenu net annuel imposable de maximum 87.043 EUR pour l'exercice d'imposition 2022) et d'une partie forfaitaire : 125 EUR par enfant à charge. Le chèque-habitat varie donc d'un exercice d'imposition à l'autre ;
- Le chèque-habitat est limité dans le temps (vingt ans maximum) et n'est pas indexé. L'avantage est complet pour les dix premières années et est, ensuite, réduit de moitié pour les dix dernières années ;
- Le chèque-habitat ne peut jamais excéder la durée de l'emprunt hypothécaire ;
- Le montant du crédit d'impôt ne peut dépasser le montant des intérêts, de l'amortissement en capital et des primes d'assurance-vie payées au cours de la période d'imposition.

Le chèque-habitat apporte des améliorations par rapport au bonus-logement. L'avantage fiscal est dégressif en fonction du niveau du revenu, ce qui permet d'améliorer l'équité verticale. Néanmoins, ce système, bien que plus équitable que le bonus-logement, ne permet pas d'assurer la neutralité entre propriétaires et locataires. Nous prônons plutôt une mesure telle qu'une diminution des droits d'enregistrement comme en Région flamande.

## **c) L'Épargne à long terme**

Les Régions flamande et bruxelloise ont supprimé le bonus logement pour les habitations propres mais les résidences secondaires ou autres biens d'investissement peuvent toujours bénéficier de la réduction fiscale liée aux emprunts hypothécaires étant donné que ce régime dit de « *l'épargne à long terme* » relève de l'Etat fédéral et est toujours en vigueur (art. 145<sup>1</sup> et s. C.I.R.)



Cet avantage fiscal s'applique aux résidences secondaires et biens immobiliers d'investissement des trois Régions et est octroyé, pour les dépenses d'intérêt, d'amortissement en capital et de primes d'assurances.

Les intérêts sont toujours déductibles en vertu de la déduction ordinaire des intérêts fédérale indépendamment de la durée de l'emprunt ou d'une prise inscription hypothécaire.

Les amortissements en capital et la prime d'assurance vie solde restant dû ne sont, quant à eux, pas déductibles si un emprunt est toujours en cours pour une habitation propre et doivent se rapporter à un emprunt hypothécaire d'une durée de 10 ans minimum. Le taux de la réduction d'impôt pour ces deux postes s'élève à 30% de 2.350 EUR, soit un avantage de maximum 705 EUR.

Dans son rapport 2021 relatif à la réforme de la fiscalité, le Conseil supérieur des finances propose de supprimer cette réduction d'impôt car cela permettrait à l'Etat fédéral d'économiser au minimum 100 millions d'euros. Dans le même sens, les partis politiques Ecolo, Groen, parti socialiste et CD&V estiment qu'il n'est pas juste de bénéficier de cet avantage fiscal pour un immeuble qui ne sert pas de logement familial et souhaitent sa suppression (L'Echo, 17.09.2021).

#### **Sous-section 4. La taxation sur les plus-values immobilières**

##### **§ 1er. La taxation des plus-values immobilières au titre de revenus divers**

Les revenus provenant de plus-values immobilières sur immeubles bâtis ou non bâtis sont imposables à l'impôt sur les revenus dans certains cas.

Le législateur a voulu imposer des opérations dont les recettes n'étaient pas négligeables mais qui n'étaient pas assez fréquentes pour être taxées au titre de revenus professionnels. Le législateur a, toutefois, atténué la taxation des plus-values en les soumettant à un barème distinct du barème progressif (Bianchet et al., 2015).

Les plus-values sur immeubles bâtis sont imposables en tant que revenus divers (la catégorie des revenus divers s'ajoute à la catégorie des revenus immobiliers, mobiliers et professionnels) à 16,5 % si l'immeuble est situé en Belgique, si l'immeuble ne constitue pas l'habitation propre du contribuable et si l'immeuble fait l'objet d'une cession à titre onéreux (ex : vente, échange) :

- dans les cinq années de la date de l'acquisition à titre onéreux (art. 90, al. 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup>, a) et 171, 4<sup>o</sup>, e) C.I.R.) ;
- ou dans les trois ans de la date de la donation et dans les cinq ans de l'acquisition à titre onéreux par le donateur (art. 90, al. 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup>, b) et 171, 4<sup>o</sup>, e) C.I.R.).

Le revenu imposable est taxé sur la différence entre :

- le prix d'acquisition majoré de 25 % à titre de frais d'acquisition forfaitaires ou des frais d'acquisition réels à justifier s'ils dépassent les 25 % de frais forfaitaires augmenté 1) d'une revalorisation annuelle à dater de la date d'acquisition de 5 % sur le montant du prix d'acquisition et des frais d'acquisition et 2) des frais de travaux exposés par le propriétaire entre la date de l'acquisition et la date de la cession ;
- et le prix de cession.

En ce qui concerne les plus-values sur immeubles non bâtis, le revenu imposable est taxé à titre de revenus divers à 33 % si l'alinéation à titre onéreux a lieu dans les cinq ans de la date d'acquisition (art. 90, al. 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, a) et 171, 1<sup>o</sup>, b) C.I.R.) et à 16,5 % si l'alinéation intervient entre la cinquième et la huitième année de la date de l'acquisition (art. 90, al. 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, a) et 171, 4<sup>o</sup>, d) C.I.R.).

Si l'immeuble non bâti cédé à titre onéreux provient d'une donation, le revenu imposable est taxé à titre de revenus divers à 33 % si la cession à titre onéreux a lieu dans les trois ans de la donation et cinq ans de l'acquisition à titre onéreux par le donateur (art. 90, al. 1er, 8°, b) et 171, 1°, b) C.I.R.) et à 16,5 % si la cession à titre onéreux a lieu dans les trois ans de la donation et entre la cinquième et la huitième année de l'acquisition à titre onéreux par le donateur (art. 90, al. 1er, 8°, b) et 171, 4°, d) C.I.R.).

La taxation sur les plus-values d'immeubles non bâtis porte sur la différence entre :

- le prix d'acquisition et les frais d'acquisition avec prise en compte d'une revalorisation de 5 % par année échue depuis la date de l'acquisition ;

- et le prix de cession.

Il est fait observer que si les plus-values réalisées sur immeubles bâtis et non bâtis devaient être qualifiées par l'administration fiscale non pas comme relevant de la gestion normale du patrimoine privé mais comme étant des plus-values immobilières à caractère spéculatif, elles seraient taxées au taux distinct de 33 % sans distinction entre bâti ou non bâti et sans distinction entre les délais de revente (art. 90, al. 1<sup>er</sup>, 1° et 171, 1°, a) C.I.R.). La spéculation est définie par l'administration fiscale comme étant « *une transaction comportant de nombreux risques et pour laquelle il existe une possibilité de réaliser un bénéfice important ou, le cas échéant, une lourde perte, en raison de hausses ou de baisses de prix survenues* » (Com. I.R. 90/5.6). Les critères retenus pour qualifier l'opération de spéculative sont notamment la fréquence des ventes, le recours à l'emprunt pour financer les acquisitions, le court laps de temps entre l'acquisition et la revente (D'Aout et al., 2020).

En dehors de ces hypothèses de gestion normale du patrimoine privé ou d'opération spéculative et de l'hypothèse professionnelle, une plus-value réalisée sur immeuble bâti ou non bâti n'est pas taxée.

La plus-value sur la cession de l'habitation propre n'est pas taxée pour autant que cette dernière ait été considérée comme telle pendant une période ininterrompue d'au moins 12 mois précédant le mois au cours duquel la cession a eu lieu (art. 93 bis, al. 1<sup>er</sup>, 1° C.I.R.).

Le Conseil supérieur des finances propose de porter le taux de taxation des plus-values à 30 %, ce qui est critiqué par certains comme Bruno Colmant qui estiment que le taux distinct actuel tient compte de l'effet de l'inflation et des frais d'acquisition de l'immeuble et que ce nouveau taux de 30 % reviendrait à taxer l'inflation, ce qui n'apporterait pas de fluidité au marché du logement (l'Echo, 29.11.2021). Dans le même sens que le Conseil supérieur des finances, l'OCDE, dans un rapport de 2021, invite les Etats à réduire l'exonération des plus-values sur les logements occupés par les propriétaires de manière à rendre la fiscalité plus progressive.

## **§ 2. La taxation des plus-values immobilières au titre des revenus professionnels**

Les plus-values immobilières réalisées sur des immeubles affectés à l'exercice d'une activité professionnelle repris à l'actif du bilan ou faisant l'objet d'amortissement ou de réductions de valeur sont taxables (art. 41 C.I.R.).

La plus-value sera taxée sur la différence positive entre la valeur de réalisation du bien diminuée des frais de réalisation et d'autre part sa valeur d'acquisition ou d'investissement diminuée des réductions de valeur et amortissements admis antérieurement (art. 43 C.I.R.).

Il existe un régime d'immunisation temporaire de la plus-value professionnelle sous condition de emploi en vue d'inciter les entreprises à investir les sommes tirées de ces plus-values (art. 47 C.I.R.).

## **Section 4. La taxation sur la transmission immobilière**

En matière fiscalité indirecte, le fait générateur de l'impôt est la transmission du bien (droits d'enregistrement et droits de succession) ou la livraison du bien (TVA) et non la détention du patrimoine.

En matière de droits d'enregistrement, la taxation d'un immeuble intervient lors d'une transmission entre vifs et à titre onéreux (ex : la vente volontaire ou forcée comme la vente sur faillite ou la saisie immobilière, l'échange, le partage, l'apport en société) ou entre vifs et à titre gratuit (la donation) au moment de la signature de l'acte. En matière de droits de succession, la taxation de l'immeuble survient au moment du décès de son propriétaire et les droits sont dus par les héritiers légaux ou testamentaires du défunt.

### **Sous-section 1<sup>re</sup>. La taxation de la consommation immobilière (au travers d'une livraison de bien)**

Un immeuble est un bien d'investissement mais également un bien de consommation qui est toutefois durable. En principe, la consommation immobilière devrait consister à taxer les services de logement par la perception d'une TVA sur les loyers de logements neufs mais étant donné que cette procédure serait administrativement trop lourde, l'Etat préfère prélever la TVA sur le prix de l'immeuble neuf lors de sa première vente (Bianchet et al., 2015).

La vente d'un bâtiment neuf avec le terrain sur lequel est construit le bâtiment est soumise au régime de la TVA à 21 % pour le tout (art. 8 et 44, § 3, 1<sup>o</sup>, a) CTVA). Il s'agit d'un régime obligatoire pour les constructeurs professionnels et optionnelle pour tous les autres.

Le propriétaire non professionnel peut choisir de vendre le tout soit sous le régime de la tva soit sous le régime des droits d'enregistrement. Il peut également soumettre le bâtiment neuf à la tva et le terrain aux droits d'enregistrement. L'intérêt de l'option pour la TVA est de pouvoir récupérer la TVA payée sur les travaux de construction au moment de la vente du bâtiment neuf. Le propriétaire non assujetti devient alors un assujetti occasionnel sur option. Il peut exercer l'option jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation de l'immeuble (Fédération du Notariat, 2010).

Pour que le nouveau bâtiment et le terrain soient tous les deux soumis à la TVA, il convient que le vendeur du bâtiment et le vendeur du terrain soient la même personne, le même assujetti. Dans ce cas, seul le droit d'enregistrement fixe de 50,00 EUR est perçu. Si les vendeurs du bâtiment et du terrain sont différents, le bâtiment est soumis à la TVA à 21 % tandis que le terrain sera soumis aux droits d'enregistrement au taux proportionnel (art. 159, 8<sup>o</sup> Code des droits d'enregistrement wallon et bruxellois et art. 2.9.6.0.1 al. 1er, 4<sup>o</sup> C.F.F. flamand).

Prenons un exemple en vue de déterminer s'il est préférable pour un assujetti occasionnel d'opter pour le régime TVA ou le régime des droits d'enregistrement. C'est le prix de vente et la marge bénéficiaire qui en découlera qui déterminera le choix de l'option. Supposons que le budget de l'acquéreur d'un appartement neuf à Namur soit de 400.000 EUR. Cette somme représente pour le vendeur 330.000 EUR + 70.000 EUR de TVA à 21 % s'il opte pour le régime de la TVA et 355.000 EUR + 45.000 EUR de droits d'enregistrement à 12,5 % s'il choisit les droits d'enregistrement (l'acquéreur ne bénéficie pas de réduction de droits d'enregistrement).

Calcul du prix de revient du vendeur :

Achat de la quote-part du terrain : 50.000 EUR

Droits d'enregistrement à 12,5 % sur terrain : 6.250 EUR

Coût des constructions : 200.000 EUR

TVA à 21 % sur coût des constructions : 42.000 EUR

Prix de revient : 298.250 EUR

Vente sous le régime de la TVA :  
Prix de vente : 330.000 EUR  
TVA récupérée : 42.000 EUR  
Prix de revient : 298.250 EUR  
Marge bénéficiaire : 73.750 EUR

Vente sous le régime des droits d'enregistrement :  
Prix de vente : 355.000 EUR  
Prix de revient : 298.250 EUR  
Marge bénéficiaire : 56.750 EUR

Le choix du régime de la TVA est plus avantageux pour le vendeur grâce à la TVA qu'il peut récupérer.

Ce régime de la TVA concerne les bâtiments nouvellement construits mais également les bâtiments ayant fait l'objet de travaux de rénovation radicaux et qui peuvent de ce fait être qualifiés de bâtiments neufs (le coût, hors TVA, des travaux doit atteindre au minimum 60 % de la valeur vénale du bâtiment sans le terrain après achèvement des travaux – décision administrative TVA n° ET.19.497 du 20 février 1976).

Aussi, le Gouvernement fédéral a adopté une mesure temporaire du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023 où la démolition d'un bâtiment suivie de sa reconstruction en vue d'ériger une habitation permet à un maître d'ouvrage-personne physique de bénéficier du taux de TVA à 6 % au lieu de 21 %. Ce taux réduit s'applique également en cas de vente de l'habitation reconstruite par ce maître d'ouvrage-personne physique à un acquéreur mais pas à une vente de cet acquéreur à un nouvel acquéreur. Les conditions sont : 1) la démolition et la reconstruction doivent être réalisées par la même personne, 2) l'habitation doit être utilisée, au moment de la première occupation ou de la première utilisation, comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre pendant cinq ans et 3) la surface habitable totale de l'habitation reconstruite ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup> et le constructeur (article 1er quater de l'Arrêté royal n° 20 TVA).

## **Sous-section 2. Les droits d'enregistrement**

### **§ 1<sup>er</sup>. Notions préliminaires**

Les droits d'enregistrement constituent un impôt qui porte sur la circulation juridique des biens entre vifs perçus par le receveur de l'enregistrement à l'occasion d'une formalité particulière, celle de l'enregistrement des actes, à laquelle certains actes ou écrits sont soumis, soit obligatoirement, soit volontairement (Werdefroy, 2000 – art. 1 du Code des droits d'enregistrement, ci-après dénommé C.E.).

A la suite de la cinquième réforme de l'Etat, les compétences fiscales des Régions se sont accrues avec notamment la régionalisation des droits d'enregistrement, des droits de succession et du précompte immobilier.

Jusqu'à présent, seule la Région flamande a repris, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le service des impôts en matière de droits d'enregistrement et de succession. En ce qui concerne les Régions wallonne et Bruxelles-Capitale, la dénonciation de la reprise n'ayant pas encore eu lieu, le service de ces impôts continue à être assuré par l'administration fédérale.

En vertu de cette régionalisation, chaque Région est compétente pour modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations en matière de droits d'enregistrement (article 4 de la loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions du 16 janvier 1989). En conséquence, chaque Région possède son propre Code des droits d'enregistrement avec des règles de taxation différente.

Les droits d'enregistrement en matière de bail et d'apports en société, la matière imposable, le revenu cadastral et la documentation patrimoniale restent la compétence de l'Etat fédéral.

Les opérations soumises aux droits d'enregistrement sont la cession à titre onéreux, la donation, la constitution d'hypothèque et le partage/cession de droits indivis.

Les droits d'enregistrement ont un impact important sur la mobilité comme nous le verrons dans la deuxième partie. Des droits d'enregistrement plus bas rendent le marché du logement plus fluide, augmentent le nombre de transactions et favorisent la mobilité résidentielle et professionnelle.

Nous allons maintenant analyser pour les trois Régions les droits d'enregistrements relatifs aux conventions à titre onéreux et plus particulièrement les ventes qui représentent environ 80 % des recettes fiscales en matière de droits d'enregistrement (voy. les statistiques au § 4). Nous n'allons pas aborder la taxation des autres conventions comme les constitutions d'hypothèque, de donations et de partages/cessions de droits indivis vu qu'elles apparaissent plus marginales dans le marché du logement.

## **§2. Les droits d'enregistrement en Région wallonne**

### **a) Le taux du droit ordinaire**

Le taux du droit ordinaire pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux s'élève à 12,5 % (article 44 C.E.). La base imposable est constituée de la valeur convenue entre les parties augmentée des charges imposées à l'acquéreur représentant un avantage direct ou indirect pour le vendeur et sans que cette valeur conventionnelle ne puisse être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble (articles 45 et 46 C.E.).

Il convient de souligner que le mobilier contenu dans un immeuble et qui est vendu avec lui n'est pas soumis aux droits d'enregistrement. Conformément à l'article 168, al. 2 C.E., l'acte de vente doit, alors, contenir une déclaration pro fisco faisant la ventilation entre le prix de l'immeuble et le prix du mobilier. Il arrive que des abus surviennent par une surestimation du mobilier lors de ventes d'immeubles meublés de manière à diminuer la base taxable immobilière soumise aux droits d'enregistrement.

### **b) Les régimes de faveur**

Diverses réductions au taux ordinaire et un abattement à la base imposable sont prévus par le Code des droits d'enregistrement wallon.

#### **1. Vente à une société immobilière de service public**

Le taux est réduit à 6 % pour les ventes faites aux sociétés énoncées à l'article 51 C.E., à savoir, les sociétés de logements de service public dans la mesure où elles réalisent leur objet social par ces opérations.

#### **2. Vente à un acquéreur bénéficiaire de la prime gouvernementale**

Lorsqu'une personne physique acquiert une maison d'habitation d'une personne morale de droit public et qu'elle peut bénéficier à cette occasion d'une prime à l'acquisition régionale, le taux est alors réduit à 0 % (art. 52 C.E.)

#### **3. Vente d'une habitation modeste ou d'une propriété rurale**

##### **3.1 Principe**

Le taux est réduit à 6 % pour les ventes d'une habitation modeste ou d'une propriété rurale. Le taux passe de 6 à 5 % si l'acquisition est financée par un prêt hypothécaire social (articles 53 à 61 C.E.).

Toutefois, la base imposable sur laquelle porte le taux de 6 % est limitée à un montant maximal (indexé chaque année) en fonction de la zone dans laquelle l'immeuble est situé (article 53 ter C.E.). Cette règle ne concerne pas le taux à 5 % qui s'applique sur la totalité de la base imposable.

On distingue les communes qui font partie de la zone de pression immobilière (la liste est mise à jour chaque année) et les communes situées en dehors de cette zone. Pour l'année 2022, le montant maximal de la base imposable pris en compte pour le bénéfice du taux à 6 % est de 177.884,34 EUR pour la zone de pression immobilière et de 166.766,56 EUR en dehors de cette zone. La partie de la base imposable que dépasse ces montants est soumise au taux ordinaire de 12,5 %. En cas d'acquisition de parts indivises, ces montants sont réduits au prorata de la quotité vendue (ex : acquisition par un couple non marié, chacun à concurrence de 50 %, d'une habitation située en dehors de la zone de pression immobilière pour le prix de 200.000 EUR : chaque indivisaire est taxé à concurrence de 6 % sur 83.383,28 EUR et à concurrence de 12,5 % sur 16.616,72 EUR).

### 3.2. Nature de l'acquisition

La réduction est accordée aux conditions suivantes (article 54 C.E.) :

- l'opération doit être une vente ou un transfert assimilé (ex : échange) ;
- la vente doit porter sur la pleine propriété ou la nue-propriété. Les ventes d'usufruit, de droit d'usage ou d'habitation sont donc exclues du régime de faveur ;
- la vente doit porter sur la totalité d'un immeuble. Toutefois, la réduction s'applique également sur l'acquisition d'un appartement et de sa quote-part indivise dans les parties communes ;
- l'acquéreur doit être une personne physique.

### 3.3. Nature de l'immeuble

Pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement, il doit s'agir d'un immeuble rural (bâtiments ou terrains affectés ou destinés à l'exploitation agricole) ou d'un immeuble d'habitation bâti ou à bâtir et dans les deux cas, le revenu cadastral de l'immeuble ne peut excéder un maximum fixé (point 3.3.1.). Une règle d'exclusion supplémentaire est prévue pour les immeubles d'habitation (point 3.3.2.).

Le régime de la réduction des droits d'enregistrement fait une distinction entre les immeubles ruraux (art. 53, 1° C.E.) et les immeubles d'habitation modeste (art. 53, 2° C.E.) en vue de déterminer quel(s) immeuble(s) peuvent bénéficier de l'avantage fiscal. Si l'acquéreur invoque l'article 53, 1° C.E. (réduction pour petite propriété rurale), il bénéficiera de la réduction des droits sur l'immeuble servant d'habitation mais également sur certaines annexes considérées comme l'accessoire du corps de logis telles qu'une remise, une écurie, une grange, un verger, un jardin. La réduction des droits d'enregistrement est dans ce cas étendue à toute l'exploitation agricole pour autant que l'acquéreur exerce ou entende exercer une activité agricole à titre principal ou accessoire. Dans le cadre de l'article 53, 2° C.E, la réduction des droits d'enregistrement porte uniquement sur l'habitation et ses dépendances telles qu'un garage par exemple. L'acquéreur a donc le choix d'opter soit pour l'article 53, 1° C.E. dont la réduction des droits porte sur l'ensemble de l'exploitation agricole sous la condition qu'il maintienne une activité agricole soit pour l'article 53, 2° C.E. s'il ne compte pas maintenir une activité agricole mais avec la conséquence de voir la réduction des droits d'enregistrement être limitée au corps de logis sans ses annexes. L'article 53, 1° C.E. s'applique également à l'acquisition de terrains seuls (ex : terres labourables, prés, vergers, pâtures, vignes, fonds à destination maraîchère ou horticole), de bâtiments isolés (ex : granges) ou de bâtiments sans corps de logis avec terrains (ex : abris pour récoltes et les terrains de culture). La condition est que les biens en question soient par nature affectés à l'usage d'une exploitation agricole (Répertoire Notarial, T. VII, Livre VII, n° 426 à 436).

En vertu de l'exposé des motifs de la loi du 21 mai 1897, le but de la réduction des droits d'enregistrement pour immeubles ruraux a été de « *faciliter la constitution entre les mains du cultivateur et de l'ouvrier agricole, d'un patrimoine modeste, quoique suffisant, pour former le fonds d'une petite exploitation* » (Répertoire Notarial, T. VII, Livre VII, n° 426).

### **3.3.1. Limites liées au revenu cadastral**

Le revenu cadastral maximum limitant le bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement comprend deux aspects : le revenu cadastral maximum des immeubles acquis (revenu cadastral objectif) et le revenu cadastral maximum des immeubles acquis cumulé avec ceux déjà possédés (revenu cadastral subjectif).

- Le maximum du revenu cadastral objectif est fixé à 323 EUR lorsque l'acquisition ne comprend que des terrains et à 745 EUR lorsque l'acquisition a pour objet un immeuble bâti ou un immeuble bâti et des terrains (article 53 bis C.E.). En cas d'acquisition d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, le maximum objectif est augmenté à 845 EUR, 945 EUR et 1.045 EUR suivant que l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal a respectivement trois ou quatre enfants à charge, cinq ou six enfants à charge ou sept ou plus d'enfants à charge.

- Le maximum du revenu cadastral subjectif implique que la réduction ne peut être accordée que si le revenu cadastral d'un immeuble acquis cumulé au revenu cadastral d'un immeuble déjà possédé par l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal ne dépasse pas 323 EUR pour ce qui concerne les terrains et 745 EUR pour ce qui concerne les immeubles bâtis avec ou sans terrain.

Pour vérifier si le maximum subjectif est dépassé, il est donc tenu compte de tout droit réel possédé tel que le droit de superficie, le droit d'emphytéose ou l'usufruit à l'exception des trois biens suivants (article 54, al. 4 C.E.) :

- biens possédés en nue-propiété et acquis par succession d'ascendant par l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal ;
- biens destinés à être cédés dans l'année de l'acte authentique de vente ;
- biens dont l'occupation est impossible en raison d'entraves légales ou contractuelles.

Les immeubles possédés situés à l'étranger ne sont pas inclus dans le calcul du maximum subjectif.

### **3.3.2. Règle d'exclusion pour les immeubles d'habitation**

A côté des limites objective et subjective du revenu cadastral, une règle d'exclusion existe pour les acquisitions d'immeubles d'habitation bâtis ou à bâtir.

Pour ce type d'acquisition, l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal ne peut posséder la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger (article 54, al. 3 C.E.). Le bénéfice du tarif préférentiel est donc exclu en cas de possession d'un immeuble d'habitation au moment de l'acquisition d'un immeuble d'habitation. Toutefois, il existe trois exceptions à cette règle qui sont les mêmes que celles citées ci-avant au point 3.3.1. (immeubles possédés en nue-propiété et acquis par succession d'ascendant, biens destinés à être cédés dans l'année et biens dont l'occupation est impossible – article 54, al. 4 C.E.).

### **3.4. Obligation à remplir par l'acquéreur pour conserver le bénéfice de la réduction**

En ce qui concerne l'acquisition d'un immeuble rural, le bénéfice de la réduction est soumis à l'obligation pour l'acquéreur, son conjoint, son cohabitant légal ou leurs descendants d'exploiter eux-mêmes l'immeuble rural. Cette exploitation doit commencer dans les cinq ans de la date de l'acte d'acquisition et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins (art. 60, al. 1er, C.E.).

En ce qui concerne l'acquisition d'un immeuble d'habitation, le bénéfice de la réduction est soumis à l'obligation pour l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal d'être inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. Cette inscription doit se faire

dans un délai de trois ans à partir de la date de l'acte authentique d'acquisition et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins (art. 60, al. 2, C.E.).

Toutefois, la réduction reste acquise si le défaut d'exécution de ces conditions d'exploitation agricole pour l'acquisition d'un immeuble rural ou de domiciliation pour l'acquisition d'un immeuble d'habitation est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale (art. 60, al. 3 C.E.).

Le non-respect de la condition d'exploitation agricole ou de domiciliation suivant la nature de l'acquisition est sanctionné par la perte du tarif réduit. L'acquéreur est tenu de payer la différence entre le droit ordinaire et ce qui a été effectivement perçu et est, en outre, redevable d'un accroissement d'impôt dont le montant est le même que celui du droit complémentaire. Le Ministre fédéral des Finances peut toutefois accorder une remise totale ou partielle de cet accroissement (art. 61<sup>1</sup> C.E.).

### **3.5. Particularité pour les terrains à bâtir**

En cas d'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation (article 57 C.E.), le bénéfice du taux réduit à 6 % ou à 5 % (si la construction est financée par un prêt social) applicable uniquement sur la valeur du terrain est accordé si la valeur vénale de la totalité de l'immeuble construit (terrain non compris) telle qu'évaluée à la date d'acquisition du terrain, ne dépasse pas, en 2022, 245.363,90 EUR si l'immeuble est situé dans la zone de pression immobilière ou 234.322,54 EUR si l'immeuble est situé en dehors de cette zone (article 57 bis C.E.). Ces montants sont indexés chaque année et la liste des communes faisant partie de la zone de pression immobilière est mise à jour chaque année.

Ces montants maximums, contrairement à ceux en vigueur pour l'acquisition d'un immeuble rural ou d'habitation déjà construit, ne représentent pas un plafond de la base imposable pour bénéficier du taux réduit mais constituent un critère d'exclusion du régime de faveur.

En outre, il convient que l'immeuble d'habitation nouvellement construit respectent les limites objective et subjective de revenu cadastral. C'est la raison pour laquelle la réduction des droits d'enregistrement n'est pas accordée immédiatement au moment de l'acquisition du terrain à bâtir mais par restitution après achèvement des travaux et fixation du revenu cadastral qui ne devra pas dépasser 745 EUR. A titre d'exemple, une personne acquiert un appartement à construire dans une zone de pression immobilière pour le prix de 220.000 dont 200.000 EUR pour l'appartement et 20.000 EUR pour la quote-part dans le terrain. Au moment de la signature de l'acte authentique d'acquisition, l'acquéreur devra payer la TVA à 21% sur les constructions de 200.000 EUR et des droits d'enregistrement à 12,5 % sur la quote-part de terrain de 20.000 EUR. Le prix des constructions étant inférieur au maximum de 245.363,90 EUR, l'acquéreur pourra bénéficier du taux réduit à 6 % sur la valeur de la quote-part du terrain de 20.000 EUR si le revenu cadastral déterminé après travaux est inférieur ou égal à 745 EUR. Si c'est le cas, l'acquéreur se verra restituer 6,5 % des droits d'enregistrement perçus sur 20.000 EUR. Par ailleurs, pour bénéficier de cette réduction des droits d'enregistrement, il est nécessaire que le vendeur du bâtiment neuf soit une personne différente du vendeur du terrain car si ce n'est pas le cas, le nouveau bâtiment et le terrain seront ensemble soumis au régime de la TVA à 21 % (art. 8 et 44, § 3, 1°, a) CTVA).

Une obligation d'inscription à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers est également requise dans cette situation pour conserver le tarif préférentiel. L'inscription doit avoir lieu dans les trois ans à partir de la date de l'acte authentique d'acquisition du terrain à bâtir et être maintenue pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans sauf cas de force majeure ou raison impérieuse (art. 60, al. 2, C.E.).



### **3.6. Amendes**

L'acquéreur qui formule des déclarations inexactes quant au respect des limites objective et subjective du revenu cadastral encourt une amende égale au droit éludé (article 59 C.E.).

On peut constater que le revenu cadastral est une pièce centrale du dispositif de la réduction des droits d'enregistrement en Région wallonne dont le but est de favoriser l'accès à la propriété aux primo-accédants et aux personnes aux revenus plus modestes, et ce, malgré le fait que le revenu cadastral est source d'iniquité horizontale. Dans le cadre de leur régime de faveur des droits d'enregistrement, les Régions flamande et bruxelloise ont supprimé toute référence au revenu cadastral comme nous le verrons dans les § 2 et 3.

## **4. Abattement**

### **4.1. Principe**

Une réduction de la base imposable de 20.000 EUR est applicable en cas d'acquisition à titre onéreux par une ou plusieurs personnes physiques, de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation situé en Région wallonne sous réserve que les acquéreurs s'engagent à y établir leur résidence principale et qu'ils ne soient pas déjà propriétaires de la totalité en pleine propriété d'un immeuble d'habitation (article 46 bis C.E.). L'abattement porte également sur l'acquisition de terrain à bâtir sur lequel sera érigé une habitation et sur l'acquisition d'une habitation sur plan ou en cours de construction.

L'abattement est cumulable avec la réduction des droits d'enregistrement. A titre d'exemple, prenons le cas d'une personne qui acquiert une maison pour le prix de 300.000 EUR dans la zone de pression immobilière et qui respecte les conditions pour bénéficier tant de l'abattement que de la réduction des droits d'enregistrement. La base imposable sera de 300.000 EUR – 20.000 EUR (abattement) = 280.000 EUR imposés à 6 % jusqu'à 177.884,34 EUR et imposés à 12,5 % pour le surplus de 102.115,66 EUR.

L'abattement permet d'économiser des droits d'enregistrement de 2.500 EUR pour un taux à 12,5 % et de 1.200 EUR pour un taux à 6 %.

### **4.2. Conditions de maintien de l'abattement**

L'habitation doit être affectée par l'acquéreur à sa résidence principale dans les trois années de la date de l'acte qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement et dans les cinq années pour un terrain à bâtir sur lequel sera érigé une habitation ou une habitation sur plan ou en cours de construction.

L'acquéreur devra également maintenir sa résidence principale dans ledit bien durant une période ininterrompue de trois ans.

### **4.3. Non-respect des conditions**

En cas de non-respect de la condition de la non-possession d'une autre habitation, l'acquéreur sera tenu au paiement des droits complémentaires et à une amende égale aux droits complémentaires.

En cas de non-respect des conditions relatives au maintien de l'abattement, l'acquéreur sera tenu au paiement des droits complémentaires sous réserve de pouvoir justifier l'impossibilité de respecter la condition de maintien par la force majeure ou par une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale.

En cas de non-respect des autres conditions, la sanction se limitera pour l'acquéreur au refus ou au retrait de l'avantage de l'abattement.

## **5. Vente aux marchands de biens**

### **5.1. Principe**

Le droit d'enregistrement est réduit à 5 % pour les ventes d'immeubles (autres que les biens ruraux) dont la valeur vénale n'excède pas 350 fois le revenu cadastral, faites de gré à gré et par acte authentique, à des personnes physiques ou morales qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (art. 62 à 71 C.E.)

Pour obtenir cette réduction, l'acquéreur doit :

- souscrire et déposer une déclaration de profession ;
- constituer à ses frais une garantie pour le recouvrement des sommes qui pourraient devenir exigibles si l'immeuble n'est pas revendu dans le délai de 10 ans qui suit la date de l'acte authentique d'acquisition ;
- s'il réside à l'étranger, il doit se faire agréer par un représentant responsable en Belgique ;
- justifier qu'il exerce effectivement la profession de marchand de biens par une succession de reventes. Cette justification doit être fournie dans un délai de cinq ans à compter de la déclaration de profession (art. 71 C.E.) ;
- revendre le bien par un acte authentique signé au plus tard le 31 décembre de la dixième année qui suit la date de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de non-respect des conditions, l'acquéreur est tenu au paiement du droit au taux plein sans déduction du droit payé lors de l'acquisition (art. 66 et 67 C.E.) et à une amende égale aux droits si une déclaration n'est pas présentée au bureau de l'enregistrement de la situation du bien dans les quatre premiers mois qui suivent l'expiration du délai de revente (art. 68 C.E.).

## **§ 3. Les droits d'enregistrement en Région bruxelloise**

### **a) Taux du droit ordinaire**

Le taux du droit ordinaire pour les ventes, échanges et toutes autres conventions translatives à titre onéreux s'élève à 12,5 % (article 44 C.E.). La base imposable est constituée de la valeur convenue entre les parties augmentée des charges imposées à l'acquéreur représentant un avantage direct ou indirect pour le vendeur et sans que cette valeur conventionnelle ne puisse être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble (articles 45 et 46 C.E.).

### **b) Régimes de faveur**

Diverses réductions au taux ordinaire et un abattement à la base imposable sont prévus par le Code des droits d'enregistrement bruxellois.

#### **1. Vente à une société immobilière de service public**

Le taux est réduit à 6 % pour les ventes faites aux sociétés énoncées à l'article 51 C.E., à savoir, aux sociétés de logements de service public dans la mesure où elles réalisent leur objet social par ces opérations.

Le droit est, en outre, réduit à 0 % pour les ventes conclues entre des sociétés immobilières de service public agréées (article 51 bis C.E.).

## **2. Vente à un acquéreur bénéficiaire de la prime gouvernementale**

Lorsqu'une personne physique acquiert une maison d'habitation d'une société de logements de service public visée à l'article 52 C.E. et qu'elle peut bénéficier à cette occasion d'une prime à l'acquisition régionale, le taux est alors réduit à 1,5 %. Le droit est perçu sur le prix entier, sans déduction de la prime.

## **3. Abattement**

### **3.1. Principe**

Le tarif réduit pour les immeubles ruraux et les habitations modestes a été abrogé par la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003 (Art. 11 de l'ordonnance du 20 décembre 2002).

La Région bruxelloise a préféré opter pour l'abattement qui constitue une réduction de la base imposable et non une réduction de taux. La base imposable reste soumise au taux de 12,5 %.

Pour bénéficier de l'abattement, il n'est prévu aucune condition relative au montant du revenu cadastral de l'habitation. De cette manière, la Région bruxelloise supprime les problèmes d'équité provoqués par le revenu cadastral.

L'acquisition doit porter sur la totalité en pleine propriété d'un immeuble bâti ou d'un terrain à bâtir situé en Région de Bruxelles-Capitale affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation ou à la construction d'une habitation, en vue d'y établir la résidence principale (inscription registres de la population ou des étrangers) de l'acquéreur qui doit être une personne physique (article 46 bis C.E.).

La base imposable est réduite de 175.000 EUR pour un immeuble d'habitation et de 87.500 EUR pour un terrain à bâtir.

### **3.2. Conditions d'obtention**

Les conditions à respecter reprises à l'article 46 bis C.E. sont les suivantes et doivent être remplies par tous les acquéreurs :

- l'abattement ne peut être appliqué que lorsque le montant (prix augmenté des charges avec minimum de la valeur vénale) sur lequel le droit d'enregistrement est perçu n'excède pas 500.000 EUR dans le cas d'un immeuble d'habitation et 250.000 EUR dans le cas d'un terrain à bâtir. Par exemple, dans le cadre d'une vente d'un immeuble pour le prix de 490.000 EUR, l'acquéreur accepte que le vendeur demeure dans le bien gratuitement pendant une durée d'un an après la vente et la valeur locative mensuelle est estimée à 1.000 EUR. Le prix augmenté des charges (12 x 1.000 EUR) s'élève à 502.000 EUR et dépasse ainsi le maximum de 500.000 EUR faisant perdre le bénéfice de l'abattement à l'acquéreur ;
- l'acquéreur doit être une personne physique ;
- l'acquéreur ne peut posséder, à la date de la convention d'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ; lorsque l'acquisition est faite par plus d'une personne, chaque acquéreur doit remplir cette condition et, en outre, les acquéreurs ne peuvent posséder ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- l'acquéreur doit s'engager à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'enregistrement de l'acte d'acquisition et dans les trois ans de la même date s'il s'agit d'un terrain à bâtir, d'une maison ou d'un appartement en construction ou sur plan et s'engager à maintenir sa résidence principale dans l'immeuble acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble en question.

En cas de déclarations erronées quant à la condition de non-possession d'un immeuble d'habitation, l'acquéreur est tenu au paiement des droits complémentaires et d'une amende égale à ces droits complémentaires.

En cas de non-respect de la condition d'établissement de la résidence principale dans le bien acquis, les droits complémentaires et amende correspondant à ces droits sont dus par l'acquéreur et en cas de non-respect de la condition de maintien de la résidence principale pendant le délai légal, l'acquéreur est tenu des droits complémentaires sans amende. Dans les deux cas, l'acquéreur peut échapper aux droits complémentaires et amende en justifiant le non-respect des conditions par la force majeure. Contrairement à la Région wallonne, il n'est pas prévu d'exonération pour raison impérieuse en Région bruxelloise.

Le Gouvernement bruxellois a approuvé en mai 2022 un avant-projet d'ordonnance relatif aux droits d'enregistrement lors de l'acquisition d'une habitation qui doit servir de résidence principale. Ce projet a pour but d'augmenter le montant de l'abattement à 200.000 EUR avec un maximum de 250.000 EUR, de porter le plafond pour bénéficier de l'abattement de 500.000 EUR à 600.000 EUR et d'introduire un abattement complémentaire pour les rénovations énergétiques profondes de 25.000 EUR par saut de classe énergétique sous condition d'amélioration d'au moins deux sauts, ce qui permet d'obtenir un abattement maximal de 50.000 EUR. L'acquéreur devra se domicilier dans le bien acquis dans les trois ans ou dans les cinq ans s'il bénéficie de l'abattement supplémentaire pour travaux énergétiques et rester domicilié cinq années. En cas de départ anticipé avant ces cinq ans, l'acquéreur ne perdra pas la totalité de l'avantage mais devra payer une partie de droits d'enregistrement complémentaires au prorata de la durée de la domiciliation restant à courir jusqu'aux cinq ans. L'entrée en vigueur de l'ordonnance, si elle est adoptée, est prévue pour le 1er janvier 2023. L'objectif de cette mesure suivant le Ministre des finances bruxellois Sven Gatz est de conserver une classe moyenne jeune disposée à investir dans son logement. Le coût de la réforme est estimé à 37 millions d'euros (L'Echo, 05.04.2022, La Libre, 19.05.2022).

#### **4. Vente aux marchands de biens**

Le droit est réduit à 8 % pour les ventes d'immeubles (autres que les biens ruraux) dont la valeur vénale n'excède pas 350 fois le revenu cadastral, faites de gré à gré et par acte authentique, à des personnes physiques ou morales qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (articles 62 à 71 C.E.). Les conditions d'application sont les mêmes que celles en vigueur en Région wallonne décrites précédemment (voy. supra § 2, b) point 5).

#### **§ 4. Les droits d'enregistrement en Région flamande**

La Région flamande a repris le service des impôts d'enregistrement et de succession depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. A cette occasion, elle a intégré les dispositions flamandes relatives à ces impôts régionalisés dans le Code flamand de la fiscalité (ci-après dénommé C.F.F.) qui comprend d'autres impôts relevant des compétences fiscales de la Région flamande.

##### **a) Taux du droit ordinaire**

Le taux du droit ordinaire pour les ventes d'immeubles s'élève à 12 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 au lieu de 10 % auparavant (art. 2.9.4.1.1 C.F.F.). Ce taux s'applique aux acquisitions à titre onéreux en pleine propriété ou en usufruit qui ne peuvent pas bénéficier des régimes de taux réduits à 1, 3, 5, 6, 7 ou 10 % portant sur des acquisitions. La base imposable est constituée de la valeur convenue entre les parties augmentée des charges imposées à l'acquéreur représentant un avantage direct ou indirect pour le vendeur et sans que cette valeur conventionnelle ne puisse être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble (art. 2.9.3.0.1. C.F.F.).

Etant donné que droits d'enregistrements inhérents à l'acquisition d'une habitation servant de résidence principale bénéficient d'un taux réduit comme nous le verrons ci-après, ce taux de 12 % concernera

uniquement les secondes résidences, les immeubles d'investissement, les immeubles professionnels ou les terrains à bâtir.

## **b) Régimes de faveur**

Diverses réductions au taux ordinaire sont prévues par le Code des droits d'enregistrement flamand. Aucune de ces réductions n'utilise le revenu cadastral comme déterminant.

### **1. Vente à une société immobilière de service public**

Le taux est réduit à 6 % pour les ventes faites aux sociétés de logements de service public dans la mesure où elles réalisent leur objet social par ces opérations (art. 2.9.4.2.7 C.F.F.).

### **2. Vente à un acquéreur bénéficiaire de la prime gouvernementale**

Lorsqu'une personne physique acquiert une maison d'habitation d'une personne morale visée à l'article 2.9.4.2.3 C.F.F. et qu'elle répond aux conditions reprises dans le Code flamand du Logement, le taux est alors réduit à 1,50 %.

### **3. Taux réduit à 3 %**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le gouvernement a réduit le taux à 3 % pour l'acquisition du logement familial. Le but de cette mesure est de favoriser l'accès à la propriété aux primo-accédants. Cette mesure est aussi la conséquence de la suppression en Flandre du bonus-logement. Les pertes de recettes liées à la diminution du taux devraient en partie être compensées par l'augmentation des transactions immobilières.

Pour bénéficier du taux à 3 % (art. 2.9.4.2.11 C.F.F.), l'acquisition doit être pure (acquisition au sens propre du terme, un échange est donc exclu de ce régime), être faite par une personne physique (chaque acquéreur est vu séparément de sorte qu'un acquéreur personne physique qui achète une habitation avec une société peut obtenir le taux réduit sans que cela soit le cas pour la société) et porter sur la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation. En outre, l'acquéreur doit s'engager à établir son inscription dans les trois ans de la date de l'acte authentique dans les registres de la population ou des étrangers et il ne doit pas être déjà propriétaire d'un autre immeuble d'habitation ou d'un terrain à bâtir (cette condition de non-possession s'apprécie dans le chef de chaque acquéreur).

A l'inverse des Régions wallonne et Bruxelloise, l'acquéreur n'est, ici, pas tenu de maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant un certain délai sous peine de perdre l'avantage fiscal. Cette absence de condition de maintien de la résidence favorise la mobilité résidentielle et professionnelle.

### **4. Taux réduit à 1 %**

Le tarif de 3 % exposé au point précédent est réduit à 1 % si l'acquéreur s'engage à réaliser des travaux de rénovation énergétique « radicaux » dans l'immeuble d'habitation acquis, et ce, dans un délai de six ans à compter de l'acte authentique d'acquisition (art. 2.9.4.2.12 C.F.F.), délai endéans lequel, il devra établir son inscription dans les registres de la population ou des étrangers à l'adresse du bien acquis.

Une rénovation radicale implique un remplacement du système de chauffage, de refroidissement et de circulation de l'air et une isolation de minimum 75 % de la surface extérieure de l'immeuble (mur et toiture) (Heindryckx, 2022).

Cette disposition s'applique également dans le cas où l'acquéreur s'engage à réaliser des travaux de rénovation énergétique radicaux dans un immeuble reconstruit (même partiellement) après démolition (même partielle) d'un bâtiment existant.

Le taux de 1 % est, par ailleurs, aussi applicable pour l'acquisition d'un monument protégé (art. 2.9.4.2.14 C.F.F.). L'acquéreur doit alors affecter un montant de minimum 2 % de la base imposable à des travaux ou services nécessaires au maintien ou à la revalorisation des caractéristiques et éléments patrimoniaux du monument protégé dans un délai de cinq ans à partir de l'acte authentique d'acquisition, délai endéans lequel, il devra établir son inscription dans les registres de la population ou des étrangers à l'adresse du bien acquis (Heindryckx, 2022).

## **5. Taux réduit à 7 %**

Le droit de vente s'élève à 7 % pour les acquisitions pures faites par une ou plusieurs personnes physiques de la totalité en pleine propriété d'une habitation pour autant que l'acquéreur s'engage à conclure un contrat de location d'une durée minimum de neuf ans pour le bien acquis avec une agence immobilière sociale dans les trois ans de l'acte authentique et à présenter une copie du contrat de location enregistré dans un délai de trois ans et six mois à l'administration fiscale flamande dénommée Vlabel (art. 2.9.4.2.13 C.F.F.). L'acquéreur dispose d'un délai de trois ans pour réaliser les travaux éventuels nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les règles locatives prévues par le Code flamand du logement. En cas de non-respect des conditions, l'acquéreur est redevable des droits complémentaires.

## **6. Taux réduit à 10 %**

Le droit de vente s'élève à 10 % pour les ventes de terrains agricoles et les terrains pour lesquels a été approuvé un plan de gestion de la nature type deux ou trois au sens du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel, c'est-à-dire les terrains situés en zone naturelles (article 2.9.4.2.15 C.F.F.). Le taux de 10 % concerne tant les terrains agricoles que les terrains en zone naturelle. Par ailleurs, les terrains pour lesquels a été approuvé un plan de gestion de la nature type quatre au sens du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel sont exonérés du droit de vente (art. 2.9.6.0.7 C.F.F.).

## **7. Réductions complémentaires**

En cas d'application du taux à 1 % (uniquement pour les travaux de rénovation énergétiques) ou en cas d'application du taux à 3 %, les droits d'enregistrement sont réduits respectivement de 960 EUR ou de 2.800 EUR sous la condition que la base imposable totale du bien immobilier n'excède pas 220.000 EUR ou 240.000 EUR lorsque l'habitation est située sur le territoire des villes « noyaux » et des communes de la périphérie flamande de Bruxelles (article 2.9.5.0.5 C.F.F.). Le dépassement des plafonds de 220.000 EUR et 240.000 EUR fait perdre le bénéfice de ces réductions complémentaires.

## **8. Reportabilité des droits d'enregistrement**

### **8.1. Principe**

Le régime de la reportabilité des droits d'enregistrement a été instauré en Région flamande le 1<sup>er</sup> janvier 2002 en vue de :

- favoriser la mobilité des travailleurs, diminuer les navettes et les problèmes de mobilité routière ;
- promouvoir la rénovation des immeubles ;
- stabiliser la hausse des loyers dans la mesure où une diminution des droits d'enregistrement devrait augmenter le rendement locatif. Cependant, l'atteinte de cet objectif n'est pas certain. En effet, la baisse des droits d'enregistrement peut également se répercuter dans les prix de vente des immeubles et induire une baisse des rendements locatifs

Une personne physique qui achète une habitation pour y établir sa résidence principale et qui vend son habitation précédente, peut, sous certaines conditions, affecter les droits d'enregistrement payés lors de l'acquisition précédente au paiement des droits d'enregistrement portant sur l'habitation suivante (Culot, 2021). Toutefois, le montant des droits d'enregistrement reportable a été limité pour des raisons

budgétaires. Il ne peut pas dépasser 12.500 EUR. En conséquence, l'objectif d'améliorer la mobilité n'est pas totalement atteint.

Ce régime dont la portée est devenue limitée en raison de la baisse des droits d'enregistrement à 3% sera supprimé à partir du 31 décembre 2023. De plus, la reportabilité a été jugée trop complexe d'un point de vue administratif et juridique. Elle a donné lieu à un important contentieux en matière familiale notamment dans le cadre d'une séparation ou lors du rachat de l'habitation par un des indivisaires. (Petit, 2021).

## **8.2. Modes de reportabilité**

Il existe deux modes de reportabilité (art. 2.9.5.0.1 à 2.9.5.0.4 et 3.6.0.0.6 § 3 C.F.F.) : par imputation et par restitution

### **8.2.1. Reportabilité par imputation**

La reportabilité par imputation implique l'acquisition d'une première habitation (A1), la vente de celle-ci (V1) et l'achat d'une nouvelle habitation (A2). Les droits payés sur la première acquisition (A1) vont être imputés sur ceux de la seconde acquisition (A2) avec un plafond de 13.000 EUR (montant indexé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021).

Les conditions sont les suivantes :

- la reportabilité n'est admise que pour les personnes physiques ;
- la nouvelle acquisition doit avoir lieu dans les deux ans de la date de l'acte authentique de revente de l'habitation précédente ;
- la personne physique doit établir sa nouvelle résidence principale dans la nouvelle habitation (A2) dans un délai de deux ans suivant la date d'enregistrement de l'acte s'il s'agit d'une habitation ou de cinq ans s'il s'agit d'un terrain à bâtir ;
- la reportabilité requiert que tous les biens concernés soient situés en Région flamande ;
- la vente (V1) doit être celle d'un immeuble d'habitation servant de résidence principale et non d'un terrain à bâtir. Toutefois, les opérations d'acquisition (A1 et A2) peuvent concerner des terrains à bâtir ;
- le bien vendu (V1) et le nouveau bien acquis (A2) doivent être le fait d'acquisitions pures ;
- le bénéficiaire de la reportabilité doit avoir eu, à un moment quelconque dans les 18 mois avant la vente, sa résidence principale dans l'habitation vendue.

### **8.2.2. Reportabilité par restitution**

La reportabilité par restitution prévoit l'acquisition d'une première habitation (A1), suivi de l'achat d'une nouvelle habitation (A2) pour se terminer par la vente de la première habitation (V1). Dans ce cas, les droits perçus lors de la première acquisition (A1) vont être restitués lors de la vente de cette habitation (V1) avec un plafond de 13.000 EUR.

Les conditions sont les suivantes :

- la reportabilité n'est admise que pour les personnes physiques ;
- l'opération concerne la résidence principale du demandeur. La vente de la première résidence (V1) doit avoir reçu date certaine dans les deux ou trois ans de la nouvelle acquisition (A2) suivant que le bien acquis est une habitation ou un terrain ;
- la personne physique doit établir sa nouvelle résidence dans le bien acquis (A2) dans les deux ou cinq ans selon qu'il s'agit d'une habitation ou d'un terrain ;
- les biens concernés doivent être situés en Région flamande ;
- le bien objet de la vente (V1) doit être une habitation et non un terrain à bâtir ;
- l'achat (A2) et la vente (V1) doivent être des opérations pures ;

- le bénéficiaire de la reportabilité doit avoir eu, à un moment quelconque dans les 18 mois avant l'acquisition de sa nouvelle résidence principale, sa résidence principale dans l'habitation vendue.

### **8.3. Régime transitoire avant la suppression du régime de la reportabilité**

Etant donné que la portabilité disparaîtra en 2024, un régime de suppression progressif a été mis en place (art. 3.6.0.0.6, §3 C.F.F). Il est encore possible de bénéficier de la portabilité par imputation ou par restitution moyennant le respect des deux conditions suivantes :

- l'acte authentique de la première acquisition (A1) doit être signé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- l'acte authentique de vente de la deuxième acquisition (A2) doit être signé avant le 31 décembre 2023.

La reportabilité peut encore être cumulée avec les taux de droits d'enregistrement à 10 % (taux remplacé par le taux à 12 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de 10 % peut s'appliquer à la condition que la date du compromis de vente soit antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2022), à 12 % et à 1 % pour l'acquisition de monuments protégés.

Le régime de la reportabilité n'est, cependant, pas applicable aux acquisitions bénéficiant des nouveaux taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 à 3 % (remplaçant le taux à 6 %) et à 1 % pour les rénovations énergétiques (remplaçant le taux à 5 %). Mais les bénéficiaires de la reportabilité peuvent néanmoins opter pour l'application des anciens taux à 5 ou 6 % si les conditions sont remplies et bénéficier ainsi du cumul de la reportabilité avec la réduction de taux et la réduction complémentaire soit de 4.800 EUR si le taux à 5 % est applicable soit de 5.600 EUR si le taux à 6 % s'applique.

Le cumul de la reportabilité avec les taux à 1 et 3 % et avec les réductions complémentaires de 960 EUR (taux de 1 %) ou de 2.800 EUR (taux de 3 %) n'est pas admis étant donné que ces nouveaux taux ont vocation à remplacer le régime de la portabilité.

## **9. Vente aux marchands de biens**

Le droit est réduit à 4 % pour les ventes d'immeubles dont la valeur vénale n'excède pas 350 fois le revenu cadastral, faites de gré à gré et par acte authentique, à des personnes physiques ou morales qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (art. 2.9.4.2.4 C.F.F.).

Pour obtenir cette réduction, l'acquéreur doit :

- souscrire et déposer une déclaration de profession ;
- constituer à ses frais une garantie pour le recouvrement des sommes qui pourraient devenir exigibles si l'immeuble n'est pas revendu dans le délai de 8 ans qui suit la date de l'acte authentique d'acquisition au taux réduit ;
- s'il réside à l'étranger, il doit se faire agréer par un représentant responsable en Belgique ;
- justifier qu'il exerce effectivement la profession de marchand de biens par une succession de trois reventes. Cette justification doit être fournie dans un délai de cinq ans à compter de la déclaration de profession ;
- revendre le bien par un acte authentique signé au plus tard le 31 décembre de la huitième année qui suit la date de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de non-respect des conditions, l'acquéreur est tenu au paiement du droit ordinaire au taux plein sous déduction du droit payé lors de l'acquisition.



#### § 4. Comparaison de la taxation des droits d'enregistrement dans les trois Régions

**Tableau I :** Comparaison de la taxation relative à l'acquisition d'une habitation servant de résidence principale dans les trois Régions :

	Région wallonne	Région flamande	Région Bruxelles-Capitale
Abattement	Abattement de 20.000 pour acquisition de la résidence principale sans limite de prix		Abattement de 175.000 EUR pour acquisition résidence principale si le prix augmenté des charges ne dépasse pas 500.000 EUR. Au-delà de ce montant, l'acquisition est soumise au taux de 12,5 % sur l'entièreté du prix.
Taux ordinaire	12,50%	12%	12,50%
Taux réduits	- 6% jusqu'à 166.766,56 EUR ou 177.884,34 EUR (zone de pression immobilière) et 12,5% sur le surplus si maison modeste - 5 % sur le tout si maison modeste avec crédit social	- 3% (résidence principale), - 1% (résidence principale avec travaux de rénovation énergétique)	
Réductions complémentaires		En cas d'application du taux à 1% ou 3%, une réduction complémentaire respectivement de 960 EUR ou 2.800 EUR est accordée si prix immeuble maximum 220.000 EUR ou 240.000 EUR (si situé dans villes noyaux)	

**Tableau II** : Comparaison de la taxation relative à l'acquisition d'une habitation servant de résidence principale dans les trois Régions avec exemple de prix et montant de l'impôt :

Prix d'un immeuble d'habitation charges comprises servant de résidence principale	Taxation Région wallonne	Taxation Région de Bruxelles-Capitale	Taxation Région flamande	Taux de variation en % de la taxation en Région wallonne par rapport à celle appliquée en Région flamande	Taux de variation en % de la taxation en Région bruxelloise par rapport à celle appliquée en Région flamande
	Taux à 6% jusqu'à 166.766,56 EUR (nous faisons l'hypothèse que l'immeuble d'habitation se situe en dehors de la zone de pression immobilière) et à 12,5 % pour le surplus avec abattement de 20.000 EUR. Nous émettons l'hypothèse qu'à partir du prix de 300.000 EUR, le revenu cadastral de l'immeuble dépasse 745 EUR, ce qui fait perdre à l'acquéreur la réduction à 6 % sur la tranche de 166.766,56 EUR ; l'entièreté du prix étant alors soumise à 12,5 % après déduction de l'abattement de 20.000 EUR qui reste d'application.	Abattement de 175.000 EUR si le prix augmenté des charges ne dépasse pas 500.000 EUR. Au-delà de ce montant, l'acquisition est soumise au taux de 12,5 % sur l'entièreté du prix.	Taux à 3 % (nous faisons l'hypothèse qu'il n'y a pas de travaux énergétiques permettant l'application du taux à 1 %) sur le prix augmenté des charges avec réduction des droits d'enregistrement complémentaire de 2.800 EUR uniquement si le prix augmenté des charges ne dépasse pas 220.000 EUR (nous faisons l'hypothèse que l'immeuble n'est pas situé dans une ville noyau ou dans la périphérie de Bruxelles). Au-delà de ce montant 220.000 EUR, l'acquéreur perd le bénéfice de la réduction complémentaire de 2.800 EUR. Nous considérons aussi que l'acquéreur ne sollicite pas la reportabilité.		
150 000,00 €	7 800,00 €	0,00 €	1 700,00 €	358,82 %	-100,00 %
200 000,00 €	11 660,17 €	3 125,00 €	3 200,00 €	264,38 %	-2,34 %
250 000,00 €	17 910,17 €	9 375,00 €	7 500,00 €	138,80 %	25,00 %
300 000,00 €	35 000,00 €	15 625,00 €	9 000,00 €	288,89 %	73,61 %
350 000,00 €	41 250,00 €	21 875,00 €	10 500,00 €	292,86 %	108,33 %
400 000,00 €	47 500,00 €	28 125,00 €	12 000,00 €	295,83 %	134,38 %
450 000,00 €	53 750,00 €	34 375,00 €	13 500,00 €	298,15 %	154,63 %
500 000,00 €	60 000,00 €	40 625,00 €	15 000,00 €	300,00 %	170,83 %
550 000,00 €	66 250,00 €	46 875,00 €	16 500,00 €	301,52 %	316,67 %
600 000,00 €	72 500,00 €	53 125,00 €	18 000,00 €	302,78 %	316,67 %
650 000,00 €	78 750,00 €	59 375,00 €	19 500,00 €	303,85 %	316,67 %
700 000,00 €	85 000,00 €	65 625,00 €	21 000,00 €	304,76 %	316,67 %
750 000,00 €	91 250,00 €	71 875,00 €	22 500,00 €	305,56 %	316,67 %
800 000,00 €	97 500,00 €	78 125,00 €	24 000,00 €	306,25 %	316,67 %
850 000,00 €	103 750,00 €	84 375,00 €	25 500,00 €	306,86 %	316,67 %
900 000,00 €	110 000,00 €	90 625,00 €	27 000,00 €	307,41 %	316,67 %
950 000,00 €	116 250,00 €	96 875,00 €	28 500,00 €	307,89 %	316,67 %
1 000 000,00 €	122 500,00 €	103 125,00 €	30 000,00 €	308,33 %	316,67 %
1 500 000,00 €	185 000,00 €	151 250,00 €	45 000,00 €	311,11 %	316,67 %
2 000 000,00 €	247 500,00 €	209 375,00 €	60 000,00 €	312,50 %	316,67 %

**Tableau III** : recettes en matière de droits d'enregistrement dans les trois Régions (source : vlaamsparlement.be ; finances-budget.brussels et wallonie.be/budget) :

Région	Type d'opération	Budget 2018 (réalisé)	Budget 2019 (réalisé)	Budget 2020 (réalisé)	Budget 2021 (réalisé RWAL et ajusté RBXL et RFLA)	Budget 2022 (initial RWAL, RBXL et RFLA)
RWAL	Droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux	985 467 000 €	1 052 982 000 €	1 014 810 000 €	1 288 496 000 €	1 324 784 000 €
RWAL	Droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque	81 536 000 €	86 058 000 €	86 631 000 €	100 274 000 €	101 161 000 €
RWAL	Droits d'enregistrement sur les partages et cessions à titre onéreux entre copropriétaires, de parties indivises de tels biens	20 721 000 €	21 925 000 €	22 984 000 €	25 993 000 €	25 938 000 €
RWAL	Droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles	107 852 000 €	130 618 000 €	112 296 000 €	145 071 000 €	127 435 000 €
	<b>Total RW</b>	<b>1 195 576 000 €</b>	<b>1 291 583 000 €</b>	<b>1 236 721 000 €</b>	<b>1 559 834 000 €</b>	<b>1 579 318 000 €</b>
RBXL	Droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux	531 953 000 €	564 838 000 €	628 079 000 €	589 357 000 €	606 862 000 €
RBXL	Droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque	31 223 000 €	29 788 000 €	42 105 000 €	34 002 000 €	34 698 000 €
RBXL	Droits d'enregistrement sur les partages et cessions à titre onéreux entre copropriétaires, de parties indivises de tels biens	5 863 000 €	6 547 000 €	6 670 000 €	7 325 000 €	7 446 000 €
RBXL	Droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles	69 992 000 €	64 219 000 €	68 358 000 €	94 480 000 €	88 162 000 €
	<b>Total RBC</b>	<b>639 031 000 €</b>	<b>665 392 000 €</b>	<b>745 212 000 €</b>	<b>725 164 000 €</b>	<b>737 168 000 €</b>

RFLA	Droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux	2 432 946 000 €	2 530 699 000 €	2 108 273 000 €	2 444 020 000 €	2 812 737 000 €
RFLA	Droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque	156 461 000 €	163 613 000 €	140 555 000 €	170 245 000 €	83 638 000 €
RFLA	droits d'enregistrement sur les partages et cessions à titre onéreux entre copropriétaires, de parties indivises de tels biens	Repris avec les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles	Repris avec les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles	Repris avec les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles	78 897 000 €	186 388 000 €
RFLA	Droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles	388 699 000 €	357 789 000 €	342 116 000 €	380 865 000 €	397 043 000 €
	<b>Total RFL</b>	<b>2 978 106 000 €</b>	<b>3 052 101 000 €</b>	<b>3 336 156 000 €</b>	<b>3 074 027 000 €</b>	<b>3 479 806 000 €</b>

Au regard du tableau II, nous constatons que pour un prix de 150.000 EUR, il n'y a pas de droits d'enregistrement à payer en Région bruxelloise. En Région flamande, les droits d'enregistrement s'élèvent à 1.700 EUR tandis qu'en Région wallonne, ils atteignent 7.800 EUR.

Avec l'abattement de 175.000 EUR, la Région bruxelloise favorise les primo-accédants et apparaît la plus redistributive des trois Régions si le lien entre capacité contributive et prix d'achat peut être établi.

Jusqu'à 500.000 EUR, la pression fiscale en Région wallonne est nettement la plus élevée. Au-delà de 500.000 EUR, le niveau de taxation de la Région bruxelloise devient légèrement plus élevé qu'en Région wallonne en raison de la perte de l'abattement de 175.000 EUR.

Les écarts de taxation se creusent entre les trois régions. Certains prétendent que la concurrence fiscale pourrait mener à des baisses de recettes pour certaines Régions (L'Echo, 22.10.2021). Mais c'est omettre le fait que la concurrence fiscale est limitée par le caractère immobile du stock de capital immobilier de telle sorte que l'avantage fiscal est « capturé » par les vendeurs sous forme de prix de vente plus élevé. De plus, l'ampleur de la concurrence fiscale dépend de la mobilité interrégionale des propriétaires, laquelle est sensible aux coûts des transactions immobilières mais aussi au prix du marché immobilier et à d'autres facteurs comme les motifs personnels (ex : divorce) ou socioprofessionnels (ex : changement d'emploi).

On constate aussi que si la Région wallonne possède les taux de taxation les plus élevés, c'est aussi la Région la moins chère en termes de prix de l'immobilier (prix environ 30 % plus bas qu'en Flandre). Pour le premier trimestre 2022 (données baromètre des notaires T1 2022), le prix moyen d'une maison d'habitation est de 227.496 EUR en Région wallonne, de 532.885 EUR en Région bruxelloise et de 343.308 EUR en Région flamande et le prix moyen d'un appartement est de 193.752 EUR en Région wallonne, 273.661 EUR en Région bruxelloise et à 260.125 EUR en Région flamande.

Les recettes en Région flamande sont largement les plus élevées des trois Régions (tableau III). La différence de recettes en Flandre avec les deux autres Régions peut s'expliquer par une base imposable plus élevée, par un parc immobilier plus grand (3.288.816 logements en Flandre contre 1.749.879 en Wallonie et 592.942 en Région bruxelloise en 2021 – source Statbel.be ; ces différences se traduisent

effectivement dans les recettes car les recettes flamandes sont environ le double de celles wallonne et les logements flamands sont environ le double de ceux wallons et c'est approximativement la même chose si on compare la Région flamande et la Région bruxelloise) et par une circulation des actifs plus soutenue en raison des réductions de taux successives qu'a connu la Flandre ces dernières années (les droits d'enregistrement pour l'acquisition du logement familial en Région flamande étaient de 5 % avant 2018 sous condition d'un revenu cadastral ne dépassant pas 745 EUR ; ils sont ensuite passés à 7 % en 2018 sans condition de revenu cadastral, à 6 % en 2020 et 2021 et enfin à 3 % depuis 2022).

Le nombre de ventes immobilières de logements en 2021 a été de 90.667 en Région flamande, de 40.105 en Région wallonne et de 12.478 en Région bruxelloise (voy. tableau ci-après). Le taux de déménagement basé sur le dernier recensement Censu 2011 fait état d'un taux de 17,97 % pour la Région bruxelloise, de 11,85 % pour la Région wallonne et de 10,21 % pour la Région flamande (Statbel, Censu 2011). On constate ainsi, que toute proportion gardée, la vitesse de rotation d'immeubles la plus élevée se situe en Région bruxelloise.

Prix médian et nombre de ventes de maison d'habitation et d'appartement en Belgique de 2010 à 2020 (source Statbel, 2022) ;

Région/pays	année	Maisons d'habitation		Appartements		Total maisons d'habitation et appartements
		nombre transactions	prix médian(€)	nombre transactions	prix médian(€)	nombre transactions
REGION FLAMANDE	2010	47.744	200.000	15.822	150.000	63.566
REGION FLAMANDE	2011	50.679	209.000	18.069	157.500	68.748
REGION FLAMANDE	2012	47.341	217.500	17.459	164.000	64.800
REGION FLAMANDE	2013	47.222	220.000	17.447	168.000	64.669
REGION FLAMANDE	2014	57.288	225.000	20.065	168.000	77.353
REGION FLAMANDE	2015	43.522	230.000	17.075	172.500	60.597
REGION FLAMANDE	2016	54.327	235.000	20.401	175.000	74.728
REGION FLAMANDE	2017	56.451	240.000	21.152	180.000	77.603
REGION FLAMANDE	2018	58.628	250.000	22.560	185.000	81.188
REGION FLAMANDE	2019	72.094	262.500	27.239	195.000	99.333
REGION FLAMANDE	2020	52.122	275.000	23.481	210.000	75.603
REGION FLAMANDE	2021	60.942	290.000	29.725	220.000	90.667
REGION WALLONNE	2010	28.957	140.000	3.502	115.000	32.459
REGION WALLONNE	2011	29.976	145.000	4.073	122.500	34.049
REGION WALLONNE	2012	27.936	147.000	4.025	130.000	31.961
REGION WALLONNE	2013	26.753	150.000	3.973	130.000	30.726
REGION WALLONNE	2014	28.474	149.500	4.422	130.000	32.896
REGION WALLONNE	2015	28.403	150.000	4.576	134.700	32.979
REGION WALLONNE	2016	29.162	154.000	4.815	135.000	33.977
REGION WALLONNE	2017	30.161	157.000	4.798	140.000	34.959
REGION WALLONNE	2018	32.432	162.000	5.532	144.000	37.964
REGION WALLONNE	2019	32.746	170.000	5.880	148.000	38.626
REGION WALLONNE	2020	30.919	180.000	5.469	155.000	36.388
REGION WALLONNE	2021	33.651	190.000	6.454	165.000	40.105
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2010	2.170	325.000	7.498	160.000	9.668
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2011	2.239	340.000	8.277	167.500	10.516
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2012	2.124	343.750	8.307	175.000	10.431
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2013	2.097	360.000	7.628	180.000	9.725
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2014	2.181	351.200	7.918	176.000	10.099
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2015	2.189	360.000	7.752	180.000	9.941
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2016	2.386	365.000	7.973	185.000	10.359
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2017	2.301	373.000	8.988	190.000	11.289
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2018	2.321	390.000	8.853	199.000	11.174

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2019	2.398	412.000	9.307	210.000	11.705
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2020	2.104	450.000	8.397	228.000	10.501
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2021	2.467	471.000	10.011	240.000	12.478
BELGIQUE	2010	78.871	180.000	26.822	150.000	105.693
BELGIQUE	2011	82.894	185.000	30.419	155.000	113.313
BELGIQUE	2012	77.401	194.000	29.791	160.000	107.192
BELGIQUE	2013	76.072	197.000	29.048	165.000	105.120
BELGIQUE	2014	87.943	200.000	32.405	165.000	120.348
BELGIQUE	2015	74.114	200.000	29.403	168.976	103.517
BELGIQUE	2016	85.875	210.000	33.189	170.000	119.064
BELGIQUE	2017	88.913	215.000	34.938	177.500	123.851
BELGIQUE	2018	93.381	225.000	36.945	182.000	130.326
BELGIQUE	2019	107.238	240.000	42.426	190.000	149.664
BELGIQUE	2020	85.145	245.000	37.347	204.000	122.492
BELGIQUE	2021	97.060	260.000	46.190	219.000	143.250

Entre 2018 et 2021, c'est en Région wallonne que les recettes ont le plus progressé avec une augmentation de 30 % sur quatre ans contre 13 % pour la Région bruxelloise et 1 % seulement pour la Région flamande. A la lecture des baromètres des notaires pour les années 2018 à 2021, on constate que le prix de l'immobilier n'a cessé d'augmenter. Ce fut le cas aussi pour les transactions à l'exception d'une diminution de 4 % en 2020. En conséquence, la stagnation des recettes en Région flamande sur cette période peut s'expliquer par les réductions de taux successives depuis 2018. Le nombre de transactions a augmenté à la suite de ces réductions de taux, suffisamment pour compenser la baisse des recettes à la suite de la baisse des taux, mais pas assez pour augmenter les recettes par rapport aux années précédentes.

Nous avons vu que seule la Région wallonne utilise le revenu cadastral comme déterminant du régime de faveur de l'acquisition de la résidence principale alors qu'en Région bruxelloise, l'abattement forfaitaire a été préféré et qu'en Région flamande, le taux réduit est accordé sans condition de revenu cadastral ou de valeur du bien.

En se passant du revenu cadastral comme critère pour bénéficier de la réduction fiscale, les Régions flamande et bruxelloise ont supprimé les distorsions d'équité horizontale provoquées par le revenu cadastral et deviennent totalement autonome de l'Etat fédéral par rapport à cet impôt.

Une étude propose, pour Région wallonne, l'utilisation d'un abattement pondéré en fonction de la densité de la population au lieu du droit d'enregistrement réduit qui est moins équitable. Les recettes fiscales seraient équivalentes à celles issues du système de la réduction des droits d'enregistrement. La pondération de l'abattement serait plus élevée dans les zones à forte densité de population, zones où les prix de l'immobilier sont plus élevés (Bianchet et al., 2015).

### **Sous-section 3. Les droits de succession**

La transmission d'un immeuble peut également avoir lieu par succession et faire l'objet, à cette occasion, du paiement d'un impôt successoral.

Les droits de succession sont un impôt régional payé par l'héritier légal ou testamentaire.

Chaque Région possède son propre Code des droits de succession. Seule la Région flamande a repris le service de cet impôt depuis 2015. Pour les Régions bruxelloise et wallonne, le service de l'impôt continue d'être assuré par l'administration fédérale.

Le montant d'impôt de la succession varie selon la région dans laquelle le défunt était domicilié, du degré de parenté entre le défunt et l'héritier ainsi que de l'importance de l'émolument successoral recueilli par l'héritier.

Les droits de succession relatifs à la succession d'un non-habitant du royaume dont dépend des immeubles situés en Belgique sont appelés les droits de mutation par décès dans les Régions bruxelloise et wallonne et droits de mutation en Région flamande.

Les immeubles font partie de l'actif successoral et sont évalués à leur valeur vénale au jour du décès.

En Région flamande, la part du défunt dans le logement familial qui est dévolue au conjoint, cohabitant légal ou cohabitant de fait depuis au moins un an est exempté de droits de succession. C'est également le cas pour la Région wallonne et pour la Région bruxelloise à l'exception du fait que pour ces Régions, cette mesure ne s'applique pas aux cohabitants de fait.

La Région flamande dispose de taux de droits de succession en ligne directe qui varient entre 3 et 27 % et entre 25 et 55 % pour les frères et sœurs et autres personnes.

En Région wallonne, les taux de droits de succession en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux varient entre 3 et 30 %, entre 20 et 65 % pour les frères et sœurs, entre 25 et 70 pour les oncles ou tantes et neveux ou nièces et entre 30 et 80 % pour les autres personnes. Il existe également un taux préférentiel pour le logement familial pour les héritiers en ligne directe qui varie entre 1 et 30 %.

En Région bruxelloise, les taux de droits de succession en ligne directe et entre conjoints et cohabitants légaux varient entre 3 et 30 %, entre 20 et 65 % pour les frères et sœurs, entre 35 et 70 pour les oncles ou tantes et neveux ou nièces et entre 40 et 80 % pour les autres personnes. Il existe également un taux préférentiel pour le logement familial pour les héritiers en ligne directe qui varie entre 1 et 30 %.

La part de l'héritier dans l'actif net successoral constitue la base imposable qui est alors soumise au taux progressif suivant le degré de parenté de l'héritier. Il existe, en outre, dans chacune des Régions, des régimes de faveur comme des abattements de base imposable ou des réductions d'impôt.

### **Chapitre 1<sup>er</sup>. L'évolution du marché immobilier**

Le logement représente le plus grand actif des ménages et la plus lourde dette des ménages car la majorité des acquisitions de logement sont financées par l'emprunt (OCDE, 2021).

Les prix des logements et des loyers augmentent plus vite que l'inflation. L'endettement des ménages pour accéder à la propriété ne cesse d'augmenter malgré des taux d'intérêts bas. La baisse de ces derniers n'a pas permis de compenser totalement l'augmentation des prix de l'immobilier (OCDE, 2021).

La Banque centrale européenne préconise d'inclure le coût du logement dans l'indice des prix à la consommation. En effet, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) qui sert de mesure de l'inflation ne tient pas compte de toutes les dépenses relatives au logement comme l'acquisition d'une habitation ou les droits d'enregistrement alors que ces coûts représentent une part importante du budget des ménages (BNB, 2022).

Plusieurs facteurs contribuent à l'augmentation des prix des logements et au décalage entre l'offre et la demande : L'augmentation des revenus des ménages, l'accroissement du taux d'emploi, la baisse des taux d'intérêts d'emprunt, le taux d'inflation, le niveau de la fiscalité, le fait que l'immobilier est considéré comme une valeur refuge et comme un bien supérieur, l'augmentation de la confiance des consommateurs, la raréfaction de l'offre (exigences urbanistiques et environnementales, syndrome Nimby, etc.) et les facteurs démographiques tels que le vieillissement de la population conduisent à une demande plus forte. A cela s'ajoute le fait que malgré une diminution de la taille moyenne des ménages, les logements occupés par les ménages sont de plus en plus grands (OCDE, 2021 ; Trannoy, 2013).

La politique monétaire de diminution des taux directeurs mise en œuvre par la Banque centrale européenne à la suite de la crise financière de 2007 – 2008 a généré une baisse du coût du crédit hypothécaire et une augmentation de l'offre de crédit hypothécaire (OCDE, 2021). Pour la majorité des ménages ayant recours à l'emprunt hypothécaire pour financer l'acquisition d'un logement, cette mesure a facilité l'accès à la propriété et a, de ce fait, participé à augmenter la demande sur le marché du logement. De plus, de nombreux pays octroient des incitants fiscaux pour accéder à la propriété tels que la déductibilité des intérêts hypothécaires ou la baisse des taxes de mutation immobilières conduisant aussi à une hausse de la demande.

Du côté de l'offre de logement, la réponse à la hausse de la demande nécessite plus de temps en raison du délai pour construire de nouveaux logements mais aussi en raison de l'augmentation des coûts de construction générés par les nouvelles contraintes légales en matière urbanistique, énergétique ou environnementale qui rendent les constructions plus difficiles. Simplifier et aplanir les procédures administratives de délivrance de permis d'urbanisme pourrait être un moyen de redynamiser l'offre. La baisse des investissements publics dans la construction de nouveaux parcs de logements sociaux augmente aussi la pénurie d'offre (OCDE, 2021).

La stabilisation des prix de l'immobilier qui passe par un ajustement de l'offre sur la demande implique de construire des logements dans les régions où la demande est forte. Le logement neuf n'est toutefois pas le seul remède pour répondre à la demande. La rénovation des logements existants et la lutte contre les logements vacants ont également un rôle à jouer important dans cet objectif d'équilibre entre l'offre et la demande.

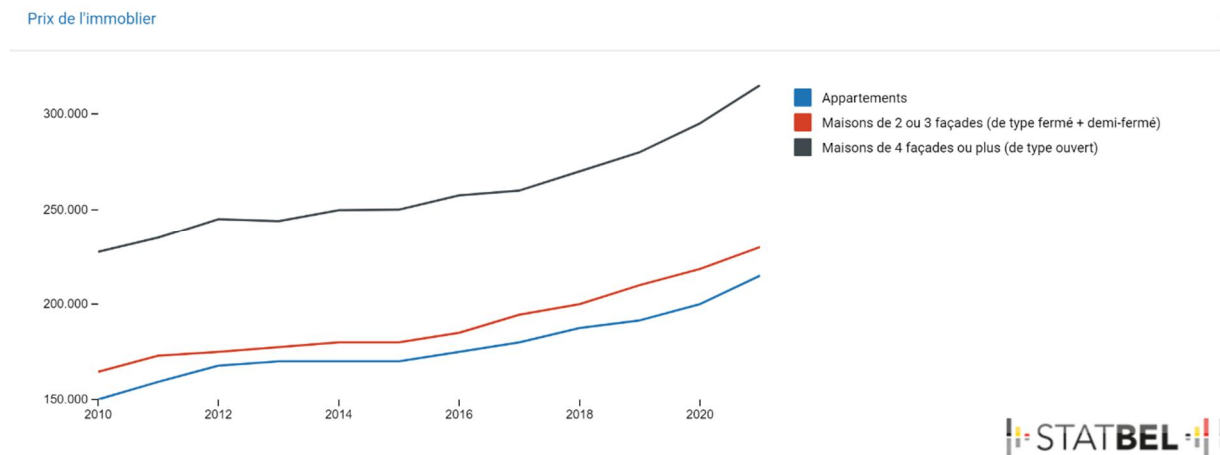
Soulignons également la relation étroite entre les cycles immobiliers et les cycles économiques (ex : crise des subprimes). Les cycles du marché du logement ont tendance à précéder les cycles économiques. En général, les points hauts et les points bas sur le marché immobilier se produisent avant que ne surviennent les points d'inflexion des cycles économiques, ce qui conduit le prix de l'immobilier à être un indicateur très suivi pour étudier les fluctuations économiques (OCDE, 2021).



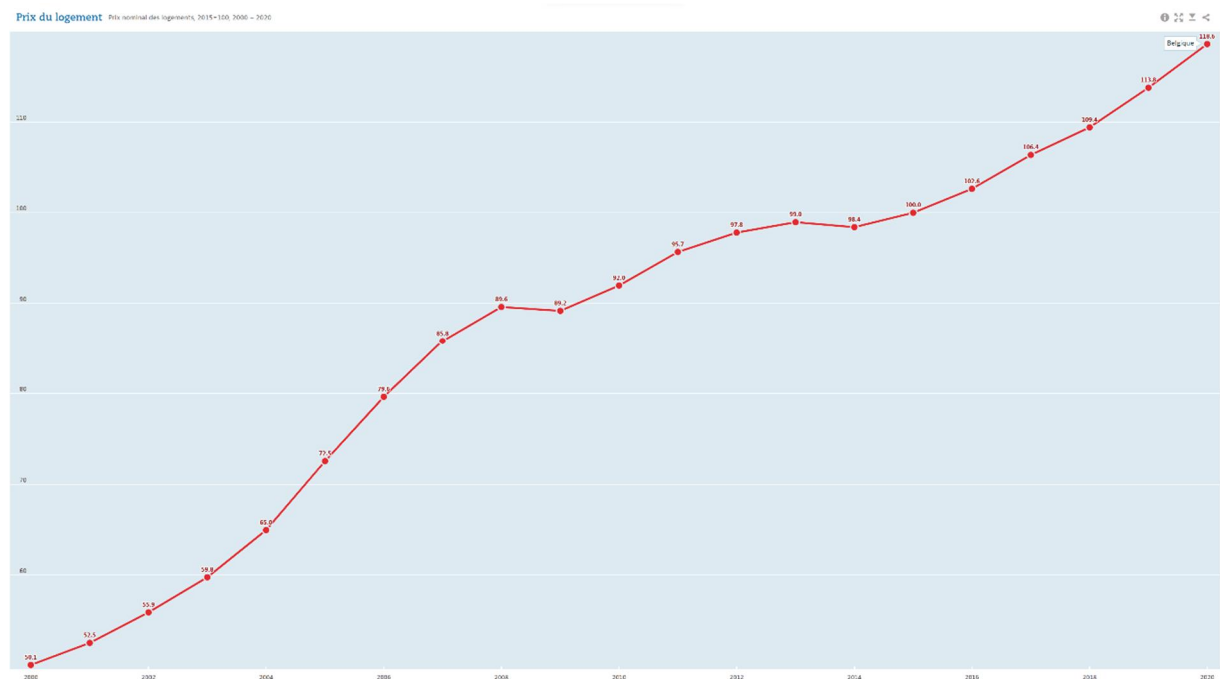
La hausse des prix est source d'inefficacité car elle freine l'accès à la propriété aux travailleurs dans des zones dynamiques en termes d'emploi et pénalise les jeunes générations.

Il est donc important de fluidifier le marché du logement par des politiques de logement et des dispositifs fiscaux plus efficaces en vue d'augmenter la taille du parc du logement et de stabiliser les prix de l'immobilier, ce qui aura pour effet de stimuler la mobilité et de rendre le marché du travail plus liquide, grâce à quoi le taux de chômage structurel pourra diminuer et conduire à une hausse de la croissance.

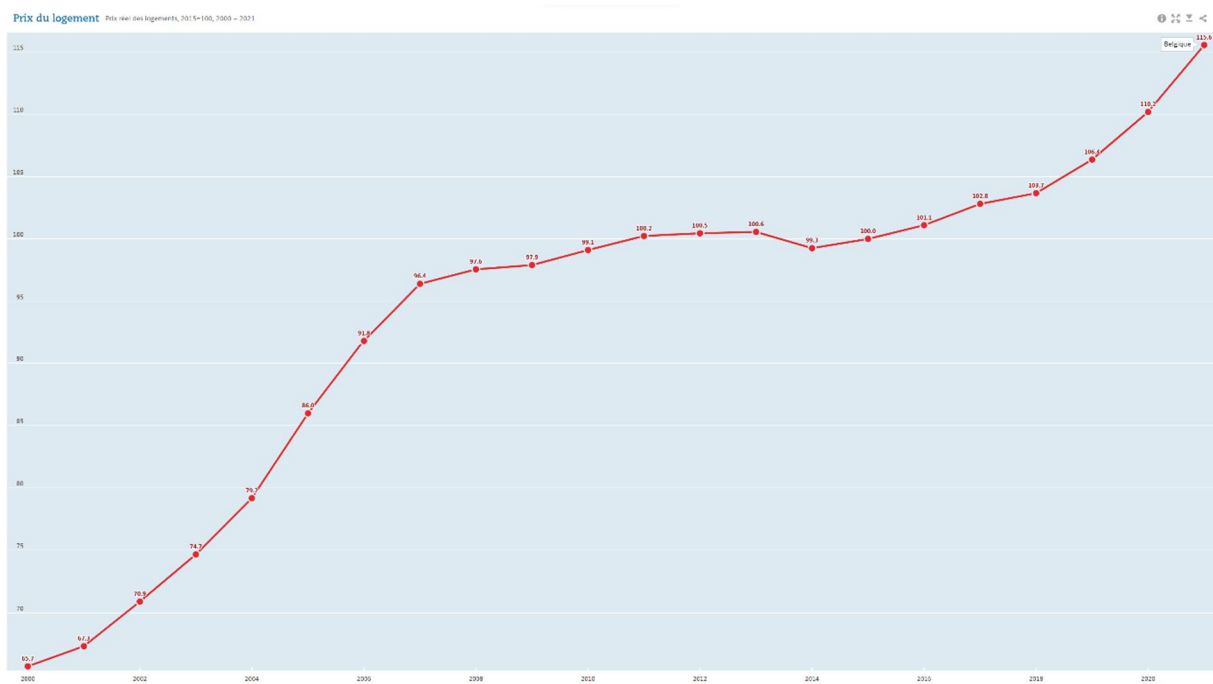
Evolution du prix des logements nominaux en Belgique du 01.01.2010 au 01.01.2021 :



Evolution de l'indice de prix des logements en termes nominaux de 2000 à 2021 couvrant les ventes de logements neufs et anciens (source Ocede, 2022 : doi: 10.1787/810c5baa-fr - consulté le 25 mai 2022) :



Evolution de l'indice de prix des logements en termes réels de 2000 à 2021 (le calcul est établi avec le ratio de l'indice de prix des logements en termes nominaux et du déflateur de la consommation provenant des comptes nationaux corrigés des variations saisonnières) (source Ocede, 2022 : doi: 10.1787/810c5baa-fr - consulté le 25 mai 2022) :



Il existe plusieurs indicateurs permettant de mesurer l'évolution du prix des logements et la difficulté réside dans le fait de bien choisir les indicateurs pour calculer la variation du prix de l'immobilier.

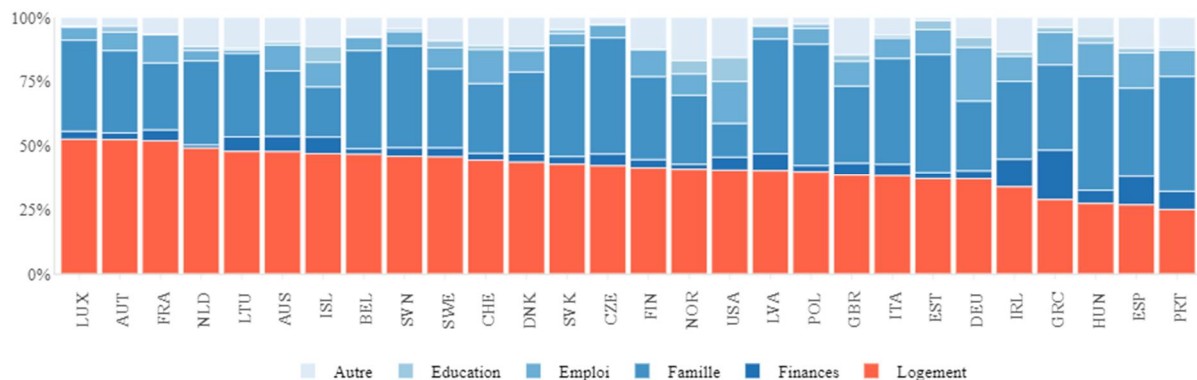
Au vu de l'indice des prix des logements en termes réels, nous constatons que la croissance des prix de l'immobilier a ralenti entre 2011 et 2015 avant de reprendre sa progression, laquelle continue de se poursuivre actuellement.

## Chapitre 2. La mobilité résidentielle

Il existe un lien étroit entre le marché du logement et le marché du travail, entre la mobilité résidentielle et la mobilité professionnelle (Bianchet et al., 2015).

Le logement est un déterminant important de la mobilité.

Déterminants de la mobilité en 2012 (source : oecd.org) :



Nous allons analyser dans ce chapitre le lien entre le logement et la mobilité et voir que le marché du logement peut être un déterminant du taux de chômage structurel.

La plupart des politiques de logement des Etats de l'OCDE favorisent l'accèsion à la propriété mais dans le même temps, l'investissement dans la construction de logements financés par les pouvoirs publics diminue. Dans les pays de l'OCDE, cet investissement est passé de 0,17 % du PIB en 2001 à 0,07 % du PIB en 2018 (OCDE, 2021). Pourtant, ce type d'investissement permettrait aux ménages à faible revenu d'obtenir plus facilement un logement, ce qui freinerait la hausse des prix des logements et faciliterait leur mobilité vers des régions plus prospères en terme d'emploi où généralement le prix de l'immobilier est plus élevé.

Etant donné que l'offre de logements sociaux est synonyme d'une plus grande mobilité, il conviendrait d'augmenter les dépenses publiques consacrées à la construction et à la rénovation de logements sociaux pour améliorer l'accessibilité au logement et faciliter le changement de logement pour les ménages défavorisés.

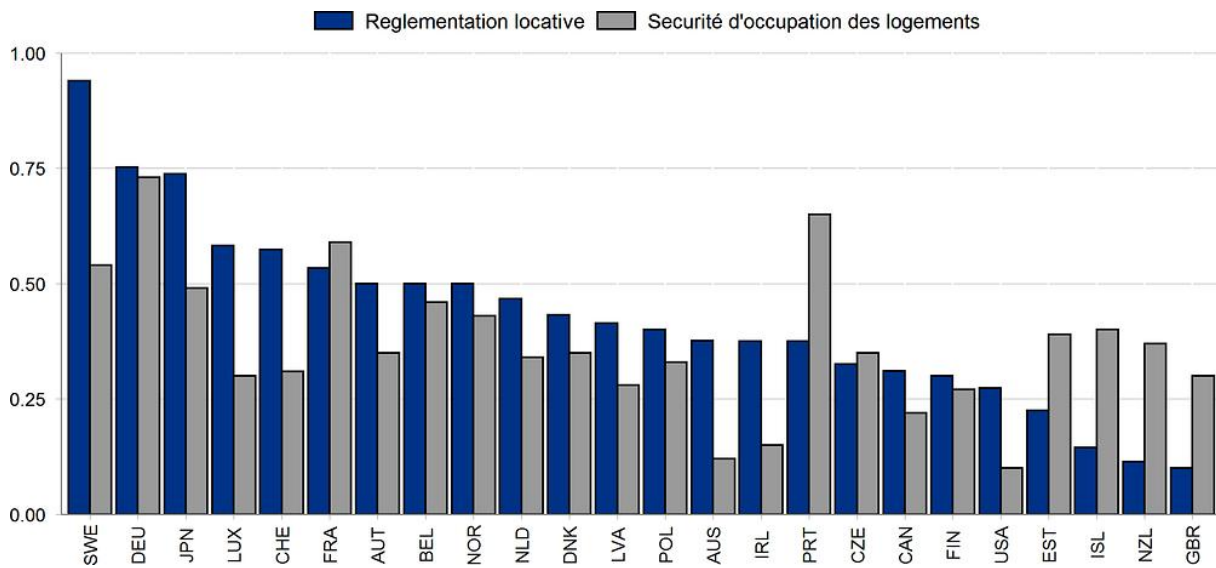
En Belgique, la politique du logement relève de la compétence des Régions. Chaque Région dispose de son Code du logement. Avec un taux de logements sociaux de 5,4 %, la Belgique se situe largement en-dessous de la moyenne européenne qui est de 11%. La Région wallonne possède une offre de logements sociaux qui représente 6,3% du parc du logement wallon. Le taux d'occupation est de 6,8% en Région bruxelloise et de 4,8% en Région flamande.

A titre de comparaison européenne, le taux d'occupation de logements sociaux est de 29% aux Pays-Bas, 24% en Autriche, 21% au Danemark, 17% en Suède, 17% au Royaume-Uni, 16% en France, 11% en Finlande, 9% en Irlande, 3,9% en Allemagne, 3,8% en Italie, 2% au Portugal, 1% au Luxembourg, 1,1% en Espagne et pas de secteur de logement social en Grèce (Union-habitat.org, 2021).

En Région wallonne, le délai d'attente pour obtenir un logement social est de 4 à 5 ans alors que 80 % des demandes de logements sociaux sont dans une situation précaire augmentant la pression sur le secteur (81,14 % des occupants de logements sociaux bénéficient d'un revenu de remplacement en Région wallonne), le loyer moyen de logement social s'élève à 267 EUR et le taux de rotation est de 5,79% (SWL, chiffres clés 2018). Le gouvernement wallon a comme objectif que chaque commune dispose de 10 % de logements publics sur son territoire. Le financement est public mais est également réalisé via des partenariats publics-privés (SWL, 2022).

D'autre part, en vue de favoriser une offre de logement plus efficiente et plus accessible, l'action publique devrait être orientée vers une réglementation des loyers qui ne soit pas trop restrictive. Un encadrement des loyers trop rigide diminue le rendement des investisseurs et peut les dissuader d'investir dans l'immobilier, conduisant à une contraction de l'offre de logements. Du côté des locataires, des règles de baux trop strictes peuvent les empêcher de trouver un logement facilement, freinant, de cette manière, leur mobilité résidentielle et professionnelle. En effet, un bailleur sera plutôt réticent à louer un immeuble à une personne à bas revenus anticipant qu'il lui sera plus difficile de l'expulser en cas de non-exécution des conditions du bail en raison d'une réglementation des baux trop stricte visant à une plus grande protection des locataires. Un juste milieu doit pouvoir être trouvé entre la sécurité d'occuper un logement et des règles en matière de baux qui ne soient pas les plus restrictives pour les bailleurs de manière à encourager l'offre de logements. Cependant, un assouplissement des règles de loyers peut affecter en premier lieu les ménages à bas revenus. Cet effet pourrait être atténué par une augmentation de l'offre de logements sociaux.

Indice de réglementation du marché locatif en 2019 : les indices d'encadrement des loyers et de sécurité d'occupation ont une valeur comprise entre 0 (pas de restrictions) et 1 (tous les types de restrictions) (Source : OCDE, 2021) :



Si la fiscalité immobilière favorise le statut de propriétaire (ex : revenu immobilier non imposable pour la résidence principale, chèque-habitat en Région wallonne, taux d'enregistrement réduit pour l'acquisition du logement familial), elle peut, dans le même temps, produire des externalités négatives sur le marché du travail en freinant la mobilité. Si la mobilité professionnelle est soutenue par des avantages fiscaux comme la déductibilité des frais de trajet entre le domicile et le lieu de travail, les taux de transactions immobilières restent encore trop élevés dans certaines Régions et freinent la mobilité.

Les individus peuvent décider de déménager pour différentes raisons telles qu'un changement dans leur situation familiale ou une volonté de trouver un emploi.

La mobilité résidentielle favorise l'appariement de l'offre et de la demande sur le marché du travail et augmente ainsi la productivité et la mobilité sociale.

Une faible mobilité résidentielle freine la réallocation de la main-d'œuvre amenant à une pénurie d'offre de travail et à une hausse du chômage structurel.

Une mobilité résidentielle flexible permet aux travailleurs d'une région affectée par un choc économique de quitter leur logement plus facilement pour des régions où la demande de travail est plus importante.

La mobilité résidentielle améliore également le bien-être en permettant d'accéder à de meilleures possibilités de formation, d'éducation, d'emplois mieux rémunérés ou d'environnements plus agréables.

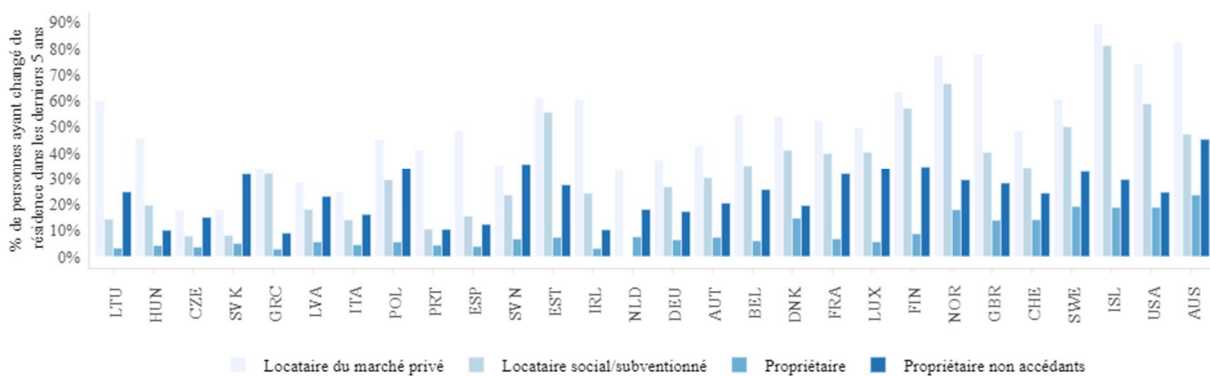
Le logement et plus particulièrement le statut d'occupation d'un logement, propriétaire ou locataire, est un des plus importants déterminants de la mobilité résidentielle (OCDE, 2021).

Les politiques publiques ont depuis longtemps favorisé l'accession à la propriété par des incitants fiscaux et l'octroi de subsides car celle-ci crée des externalités positives telles que l'augmentation de la santé, la diminution du taux de criminalité ou le renforcement des familles (Beugnot, 2019). De nombreuses études en sociologie ou en économie ont, par exemple, démontré que les propriétaires s'investissent de manière plus active dans la vie politique locale en vue d'intervenir dans des décisions qui pourraient avoir un impact sur leur patrimoine immobilier, sont susceptibles de rénover plus facilement leurs logements, ce qui améliore la qualité du parc immobilier et la qualité de vie dans le quartier, sont en meilleure santé en raison de la stabilité que procure le statut de propriétaire leur donnant

le temps d'acquérir une plus grande connaissance de l'offre de soin dans leur région et enfin, ont des enfants dont les résultats scolaires sont meilleurs que les enfants de parents locataires et qui sont, en outre, mieux protégés contre la déscolarisation (Bozio et al., 2016).

Toutefois, l'accession à la propriété peut avoir un effet pervers sur la mobilité et donc sur le marché du travail d'après certains (Oswald, 1996). Plusieurs études ont démontré que les locataires sont plus mobiles que les propriétaires. Dans les pays où le taux de propriétaires est élevé, la mobilité résidentielle serait plus faible (OCDE, 2021).

La mobilité entre propriétaires et locataires en 2012 (source : oecd.org) :



L'acquisition d'un logement génère des coûts tels que les frais de transaction (droits d'enregistrement, honoraires du notaire), les coûts d'emprunt hypothécaire ou les frais de rénovation d'un nouveau logement. Plus ces coûts sont élevés, plus les propriétaires ont une désutilité élevée de perdre leur logement, ce qui affecte la mobilité géographique de la main-d'œuvre, modifie les stratégies de recherche d'emploi et diminue l'efficacité de l'appariement de l'offre et de la demande sur le marché du travail.

En freinant la mobilité, le statut de propriétaire peut influencer le taux de chômage suivant une théorie dénommée « hypothèse d'Oswald ». Cette théorie dispose que l'accession à la propriété peut réduire la mobilité résidentielle, constituer une entrave à la recherche d'un emploi et conduire ainsi à une augmentation du taux de chômage.

L'accession à la propriété peut fixer les individus dans un bassin peu porteur en termes d'emploi.

Andrew J. Oswald, a constaté que l'augmentation du chômage en Europe et aux Etats-Unis pouvait être causée en partie par un accroissement de la propriété. L'augmentation du taux de chômage serait liée au déclin du marché immobilier locatif et à l'essor de la propriété immobilière. Les résultats de l'étude établie sur la base de données macro-économiques démontrent une corrélation positive entre l'accession à la propriété et le taux de chômage. Une augmentation de dix points de pourcentage de propriétaires conduirait à une hausse de deux points du taux de chômage en moyenne.

L'hypothèse d'Oswald repose sur les mécanismes suivants :

- Les propriétaires sont moins mobiles professionnellement que les locataires en raison des contraintes liées aux coûts de mobilité. Si un propriétaire accepte une offre d'emploi dans un lieu éloigné où un déménagement est nécessaire, il devra supporter des coûts de mobilité soit pour vendre son logement et en acheter un nouveau plus proche de son nouveau lieu de travail soit pour louer un logement proche de son nouvel emploi tout en conservant son logement principal. Etant donné l'investissement pour acquérir un logement (frais de transaction, emprunt hypothécaire, frais de rénovation), les propriétaires sont plus réticents à changer de logement qu'un locataire. On peut

inclure dans les coûts de mobilité, les coûts psychologiques liés au fait de quitter un logement auquel on est attaché ou dans lequel on a investi du temps et de l'argent (Schaff, 2011).

Ces contraintes de mobilité liées au statut résidentiel créent des externalités négatives sur le marché du travail. Les propriétaires sont moins sélectifs pour les emplois qui n'engendrent pas de déménagement. Ils ont tendance à restreindre leur zone de prospection d'emploi et sont plus susceptibles de refuser une offre d'emploi si le lieu de travail proposé est éloigné de leur domicile, rendant leur recherche d'un emploi moins efficace et augmentant ainsi leur risque de rester au chômage. En d'autres termes, une proportion élevée de propriétaires freine la réallocation de la main-d'œuvre amenant à une pénurie d'offre de travail et à une hausse du chômage structurel.

Le gain généré par un emploi éloigné doit être supérieur au coût de mobilité pour que les propriétaires acceptent cet emploi. En raison de cette réticence à la mobilité, les propriétaires demandeurs d'emploi sont plus exposés aux chocs économiques affectant leur région. En effet, une augmentation du chômage liée à ce choc peut conduire à une baisse du prix de l'immobilier et décourager les propriétaires de quitter leur logement pour des régions plus prospères économiquement.

- Ce n'est pas tant le fait pour un individu d'être propriétaire de son logement qui augmente son risque de rester au chômage mais sa réticence à chercher des opportunités de travail éloignées en raison des coûts de mobilité élevés engendrés par sa qualité de propriétaire. Dans une telle situation, les demandeurs d'emploi propriétaires sont susceptibles d'exercer des emplois qui ne correspondent pas à leurs compétences, diminuant la productivité des entreprises, augmentant les coûts de production et par voie de conséquence les destructions d'emploi.
- Les régions à forte densité de propriétaires connaissent généralement une augmentation du prix de l'immobilier et un rétrécissement du parc immobilier locatif. Cet effet peut décourager les jeunes actifs non-résidents à acheter un logement proche de leur lieu de travail, ce qui leur limite l'accessibilité à des zones où ils pourraient trouver un emploi.
- Les zones de forte densité de propriétaires peuvent aussi constituer un frein au développement économique. Des comités de riverain peuvent, par exemple, s'opposer à des projets d'infrastructures publiques ou industriels visant à dynamiser économiquement une région ou utiles pour la communauté, phénomène connu sous le nom de Nimby « *Not in my back yard* ».
- Les déplacements domicile – lieu de travail sont également plus longs pour les propriétaires (qui ne veulent pas déménager) que pour les locataires entraînant des problèmes de congestion des transports, augmentant les frais occasionnés par l'exercice d'un emploi et affectant le bien-être au travail.

Ces facteurs ont pour effet d'augmenter le salaire de réservation d'une personne propriétaire au chômage.

Les propriétaires reçoivent, en principe, les mêmes offres d'emploi que les locataires mais en raison d'un salaire de réservation plus élevé pour les emplois situés à l'extérieur de la distance de navettage nécessitant un déménagement résidentiel, les propriétaires refusent plus d'offres et sont donc plus susceptibles que les locataires de rester au chômage (Isebaert et al., 2015). Aussi, si le salaire de réservation des propriétaires est plus élevé pour les emplois éloignés, il sera moins sur le marché du travail local en raison de coûts de mobilité qui ne doivent pas être couverts (Munch et al., 2006 ; Brunet et al., 2012).

Mais le manque de mobilité des propriétaires peut aussi créer des externalités positives sur le marché du travail. Etant donné que les propriétaires ont tendance à occuper plus longtemps leur emploi car ils ne souhaitent pas déménager, un employeur peut attacher de l'importance à recruter un candidat qui est

propriétaire car il risque moins de démissionner. L'employeur peut alors investir dans sa formation et lui offrir un salaire plus élevé pour augmenter la productivité de l'entreprise (Munch et al., 2008).

Des études empiriques ont été menées sur l'hypothèse d'Oswald. Deux approches ont été développées pour étudier l'hypothèse d'Oswald. Les études qui utilisent des données agrégées (macro-études) et les études qui emploient des données individuelles (micro-études). En général, les études macroéconomiques confirment la relation positive entre taux de propriétaire et taux de chômage alors que les résultats sont plus nuancés pour les études microéconomiques.

En étudiant l'impact de la propriété sur le chômage, Munch et al. (2006) font une distinction entre le marché du travail local et non local suivant que l'individu doit déménager ou non. Les résultats de l'étude démontrent que l'accession à la propriété, d'une part, réduit la volonté de se déplacer pour trouver un emploi confirmant sur ce point l'hypothèse d'Oswald mais, d'autre part, a un effet positif sur la probabilité de trouver un emploi sur le marché du travail local, ce qui contredit sur cette partie l'hypothèse d'Oswald qui soutient que l'augmentation du taux de propriétaire augmente le taux de chômage aussi bien au niveau d'une région qu'au niveau national.

Les résultats de l'étude de Van Vuuren et al. (2009) nous enseignent que les travailleurs sont moins mobiles lorsqu'ils sont propriétaires de leur logement et que les propriétaires ont un risque accru de rester au chômage s'ils se limitent au marché du travail local. La relation entre propriété et chômage devient faiblement négative et non significative sur le marché du travail non local. Pour ces auteurs, l'hypothèse d'Oswald n'est vérifiée qu'en partie car elle ne s'applique qu'au marché local et non à celui non local.

Brunet et Lesueur (2004) partagent l'analyse d'Oswald en trouvant un effet significatif positif de l'accession à la propriété sur le chômage sur la base de microdonnées françaises.

Coulson et Fisher (2002) remettent en cause l'hypothèse d'Oswald sur la base de données individuelles américaines alors que Green et Hendershott (2001) arrivent à des résultats opposés sur des microdonnées américaines confirmant les effets de contagion de l'accession à la propriété sur le chômage.

En ce qui concerne la Belgique, un test de l'hypothèse d'Oswald a été réalisé par Isebaert et al. (2015) sur 42 arrondissements de la Belgique avec des données de 1970 à 2005 et les résultats de l'étude appuient cette hypothèse en démontrant qu'une hausse d'un point de pourcentage d'accession à la propriété engendre une baisse du taux d'emploi d'environ 0,35 point de pourcentage (dans cette étude, la variable dépendante est le taux d'emploi et non le taux de chômage).

Il résulte de la littérature que l'hypothèse d'Oswald varie suivant les pays et les régions.

L'accession à la propriété se révèle être un déterminant du taux de chômage de par son effet sur la mobilité de la main-d'œuvre, sur l'augmentation des distances de navettage et sur l'installation de nouvelles entreprises.

Taux de propriétaire et de mobilité par pays en 2012 (source ocde.org) :

Pays	Taux de propriétaire	Taux de mobilité
CHE	40.00%	35.04%
DEU	45.00%	22.37%
AUT	50.00%	23.24%
DNK	54.00%	26.53%
NLD	57.00%	20.91%
FRA	61.00%	27.67%
AUS	62.95%	48.99%
SWE	63.00%	39.29%
USA	63.60%	42.51%
GBR	65.00%	33.12%
BEL	67.00%	26.11%
LUX	67.00%	28.74%
FIN	68.00%	30.16%
IRL	69.00%	17.87%
ISL	72.00%	39.34%
GRC	73.00%	8.42%
ITA	73.00%	9.91%
PRT	73.00%	11.25%
SVN	74.00%	11.72%
NOR	77.00%	32.68%
CZE	78.00%	7.44%
EST	78.00%	13.33%
ESP	79.00%	11.38%
LVA	80.00%	9.68%
POL	80.00%	10.43%
HUN	89.00%	7.31%
SVK	90.00%	8.23%
LTU	92.00%	4.71%

Les données reprises dans le tableau confirment que les pays dont le taux de propriétaires est élevé connaissent des taux de mobilité plus faibles. Le statut de propriétaire semble donc avoir un impact négatif sur la mobilité, sur le changement d'emploi - les propriétaires conservent leur emploi plus longtemps - et sur le risque de chômage – les propriétaires sont plus susceptibles de refuser des offres d'emploi éloignées en raison des coûts de mobilité élevés.

De nombreux Etats adoptent pourtant des politiques publiques afin d'encourager l'accès à la propriété. En Belgique, en 2012, à titre d'exemple, le budget consacré au logement des propriétaires était six fois plus élevé que celui consacré aux locataires (Heylen and Winters, 2012).

D'après Oswald (1996), le dépassement d'un taux d'occupation de propriétaires de 80 % pourrait avoir un effet néfaste sur l'emploi.

Nous voyons ainsi que favoriser l'accès au statut de propriétaire ne se justifie pas pleinement d'un point de vue économique car cela freine la mobilité professionnelle et pénalise le marché du travail. Une fiscalité immobilière qui contribue à cet objectif peut être contreproductive d'un point de vue économique (Trannoy, 2011).

Baert et al. (2014) proposent de rétablir une « *tenure neutrality* », une neutralité entre les statuts de propriétaire et de locataire, afin de réduire la proportion de propriétaires, ce qui aurait un effet favorable



sur le taux de chômage. Les individus devraient choisir de devenir propriétaire ou locataire sans incitants publics. Un parc locatif plus grand aura un impact positif sur la fluidité du marché du logement, sur la croissance et le taux d'emploi.

Il ne faut, toutefois, pas condamner les politiques de logement qui font la promotion de l'accession à la propriété car comme nous l'avons vu, la propriété renforce les familles, crée de la stabilité, permet de constituer un patrimoine transmissible à ses héritiers ou crée des externalités positives (le cadre de vie du voisinage peut être amélioré), etc. Les politiques de logement d'accession à la propriété peuvent aussi rendre la répartition du parc immobilier plus équitable en venant en aide aux personnes les moins aisées (ex : réduction des droits d'enregistrement pour maisons modestes). De plus, l'intervention publique en matière immobilière se justifie également pour réguler le marché du logement et gérer les défaillances de marché qui peuvent conduire à des crises systémiques (ex : crise des subprimes).

## **Troisième partie. Propositions de réforme de la taxation du patrimoine immobilier**

Des politiques de logement efficaces, en ce compris les politiques fiscales, doivent améliorer la mobilité résidentielle et faciliter l'accès au logement.

Dans cette partie, nous allons examiner trois problématiques en fiscalité immobilière : la révision du revenu cadastral, la diminution des coûts de transactions immobilières et la réforme du précompte immobilier. Pour chacune de ces questions, nous évoquerons des pistes de solution.

### **Chapitre 1<sup>er</sup>. La révision du revenu cadastral**

Une première réforme consisterait à revoir le dispositif du revenu cadastral, source d'iniquité horizontale.

En effet, le revenu cadastral n'est pas représentatif de la situation réelle. Il n'a pas fait l'objet d'une péréquation générale depuis 47 ans et l'indexation est insuffisante pour que l'évolution des prix se reflète dans le revenu cadastral, creusant ainsi l'écart entre le revenu cadastral et les loyers réels.

Deux pistes de solution sont souvent envisagées : la taxation réelle des loyers (section 1<sup>re</sup>) et l'utilisation de la valeur vénale au lieu de la valeur locative (section 2)

#### **Section 1<sup>re</sup>. La taxation réelle des loyers**

Une première piste de solution serait de remplacer le revenu cadastral comme base imposable par les loyers réels pour les biens mis en location, les biens occupés personnellement par leur propriétaire (habitation propre et unique) n'étant, eux, pas taxés.

Lorsqu'un propriétaire donne en location un immeuble à une personne physique qui ne l'affecte pas à un usage professionnel, le revenu immobilier imposé est le revenu cadastral indexé et majoré de 40 %.

Prenons un exemple pour illustrer cette règle : Le revenu cadastral d'un immeuble non indexé s'élève à 1.000 EUR, le coefficient d'indexation s'élève à 1,9084 pour l'exercice d'imposition 2022 et le taux marginal d'imposition (taux auquel est imposée la dernière tranche du revenu du contribuable) du contribuable propriétaire est de 50 % (pour les revenus annuels nets imposables à partir de 41.360 EUR par an).

Le calcul est le suivant :

- RC indexé :  $1.000 \text{ EUR} \times 1,9084 = 1.908,40 \text{ EUR}$
- Base imposable :  $1.908,40 \text{ EUR} \times 1,4 = 2.671,76 \text{ EUR}$
- Montant de l'impôt par an :  $2.671,76 \text{ EUR} \times 50\% = 1.335,88 \text{ EUR}$

La base imposable est de 2.671,76 EUR ou 222 EUR par mois, ce qui paraît peu par rapport aux revenus locatifs réels. Les loyers réels seraient quatre fois plus élevés que le revenu cadastral (Bernard, 2014).

Vu que la base imposable du revenu cadastral ne varie pas dans le temps, contrairement aux loyers qui peuvent fluctuer, les bailleurs ne sont pas incités à modérer leurs loyers. Bien qu'il est possible que les effets soient, en réalité, marginaux, une taxation sur des loyers réels pourrait faire basculer les revenus locatifs dans une tranche d'imposition plus élevée en raison de la progressivité de l'impôt et amener le bailleur à prendre en considération cet aspect fiscal dans la fixation du loyer. Dans la situation actuelle, les bailleurs n'ont aucune raison de diminuer le montant des loyers.

Avec une taxation des loyers réels, la rénovation des biens loués serait encouragée car elle représente une charge déductible. Ce qui est tout l'inverse avec le revenu cadastral étant donné qu'une rénovation du bien loué implique une augmentation du revenu cadastral et donc une augmentation de l'imposition.

Aussi, beaucoup de propriétaires transforment leur immeuble en immeuble de rapport en procédant à une division urbanistique horizontale afin de créer plusieurs logements à louer. Ce système augmente les revenus locatifs du propriétaire mais n'augmente pas la taxation des revenus immobiliers car le revenu cadastral de l'immeuble reste inchangé (Van Dieren, 2015). De plus, la déductibilité fiscale des travaux de rénovation aurait une incidence positive dans la lutte contre le travail au noir dans la mesure où les propriétaires seraient incités à déclarer les dépenses de rénovation pour bénéficier de l'avantage fiscal.

Les revenus locatifs pourraient être imposés de manière progressive en fonction du nombre de logements possédés et en fonction du montant des loyers avec une quotité exemptée pour les propriétaires à bas revenus et des exemptions pour les bailleurs qui réalisent des rénovations énergétiques.

Une grille des loyers avec des critères pour déterminer si un loyer est excessif ou non pourrait également être utilisée afin de vérifier que les bailleurs ne font pas supporter la taxe par les locataires et un contrôle de l'enregistrement des baux devrait être mis en place pour détecter les locations dissimulées.

Depuis que l'enregistrement des baux de résidence principale a été rendu obligatoire en 2007, l'administration de la documentation patrimoniale du SPF Finances, qui est compétente en matière d'enregistrement des baux, a constitué une base de données dénommée « *My Rent* » qui pourrait servir à l'établissement de la grille des loyers même si tous les baux ne sont pas repris dans cette base comme les contrats de location étudiant.

Sur cette question de pouvoir contrôler si un loyer est excessif, précisons qu'un marché locatif qui encourage la mobilité est un marché qui est souple du point de vue de l'encadrement des loyers. Un marché locatif où les loyers sont strictement encadrés connaît une mobilité plus faible (OCDE, 2021). Les bailleurs sont moins enclins à louer leur bien, ce qui réduit le parc du logement locatif.

La taxation des loyers réels augmenterait la charge de l'investissement immobilier mais tendrait vers une meilleure équité horizontale. De plus, en récompensant la rénovation, elle augmenterait le nombre de logements à louer.

Le groupe de travail chargé de la réforme de l'impôt des personnes physiques par le ministre des Finances Vincent Van Peteghem propose de taxer les revenus immobiliers sur la base des loyers réels à concurrence de 30 % comme pour la taxation des dividendes et des intérêts afin que les investisseurs ne se détournent pas de l'immobilier et d'autoriser en contrepartie, la déductibilité des charges réelles, ce qui ramènerait le taux de taxation à environ 25 %. Cela concernerait également les secondes résidences ou les kots (Trends Tendances, 30.11.2021).

Le Conseil supérieur des finances estime que cette mesure pourrait rapporter 464 millions d'euros de recettes à l'Etat fédéral et y est favorable aux termes d'une note remise au ministre des finances fédéral Vincent Van Peteghem dans le cadre de son projet de réforme fiscale (L'Echo, 12.05.2022).

La taxation des loyers réels est, cependant, loin de faire l'unanimité. Certains considèrent qu'avec un tel impôt, le marché du logement locatif s'effondrera. Les investissements dans l'immobilier locatif (acquisition, rénovation, construction) diminueront conduisant à une pénurie de l'offre et à une augmentation des loyers (CPCP, 2014). Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires considère qu'une telle mesure conduira à un doublement de la charge fiscale fédérale pour les propriétaires (L'Echo, 12.05.2022).

Comme nous l'avons déjà évoquée dans la première partie, l'idée de la taxation des loyers réels a été abandonnée dans le passé par crainte que le bailleur et le locataire ne se mettent d'accord pour ne pas déclarer fiscalement une partie du loyer en échange d'une diminution du montant du loyer.

Cette réforme impliquerait la coexistence de systèmes de taxation fondé sur les loyers et celui fondé sur le revenu cadastral pour les biens non loués et pour le calcul de la base imposable du précompte

immobilier. En conséquence, cette proposition de taxation des loyers réels ne résout pas entièrement la question de la non-actualisation du revenu cadastral pour tous les biens.

## **Section 2. L'utilisation de la valeur vénale**

Une autre piste de solution serait de remplacer le revenu cadastral par la valeur vénale de l'immeuble qui est plus proche de sa valeur réelle et donc plus équitable du point de vue de la taxation (Bayenet & Bourgeois, 2021 ; Trannoy, 2011). Il convient de souligner, à cet égard, que la valeur vénale est une des méthodes utilisées pour la fixation du revenu cadastral mais elle s'applique principalement aux terrains industriels et commerciaux (Bayenet & Bourgeois, 2021).

La méthode de la valeur vénale a l'avantage de tenir compte de la conjoncture économique. Si le bien perd de sa valeur, il paraît justifier de le taxer moins d'un point de vue de justice fiscale. Le but étant de taxer moins en période de crise et d'augmenter les prélèvements lorsque la conjoncture est bonne. La valeur vénale est, en outre, davantage liée à la capacité contributive (Benoteau & Meslin, 2017).

En Europe, à côté des Etats à cadastre fiscal qui utilisent la valeur locative comme en Belgique, en France ou en Italie, d'autres pays comme le Royaume-Uni, les Pays-Bas, la Suède ou le Danemark ont choisi d'utiliser la méthode de la valeur vénale pour taxer le patrimoine immobilier (Benoteau & Meslin, 2017).

Si la méthode de la valeur locative fut privilégiée lors de la péréquation générale de 1975 par rapport à la méthode de la valeur vénale c'est parce que l'administration fiscale ne disposait pas à cette époque des moyens pour récolter les différentes données (Bayenet & Bourgeois, 2021). Aujourd'hui, la situation a évolué. L'administration fiscale de la documentation patrimoniale du SPF Finances, qui gère la documentation patrimoniale pour l'entièreté du pays, dispose de la liste de toutes les transactions immobilières. Il en est de même pour la fédération des notaires qui dispose d'une nouvelle banque des actes notariés dénommée « *Naban* » opérationnelle depuis le 1er janvier 2020.

L'administration fiscale du SPF Finances développe de nouvelles méthodes pour répondre au problème de l'absence de péréquation générale dont elle juge la réalisation improbable en raison :

- du coût élevé de l'opération estimé à 100 millions d'euros alors que l'intérêt budgétaire de l'Etat fédéral pour réaliser cette opération est faible depuis la régionalisation du précompte immobilier et
- du risque politique d'une telle mesure qui serait perçue négativement par les citoyens (Bayenet & Bourgeois, 2021 ; Bianchet et al., 2015).

Au niveau Européen, beaucoup de pays ont tenté de mettre à jour leurs valeurs de référence mais peu sont parvenus à des résultats satisfaisants (Benoteau & Meslin, 2017).

L'administration fiscale du SPF Finances a, alors, développé une méthode mathématique utilisant les valeurs vénales actuelle pour calculer les augmentations de revenu cadastral et a également mis en œuvre une méthode améliorée des points de comparaison (Bayenet & Bourgeois, 2021).

La méthode de la valeur vénale est néanmoins critiquée par certains car le fait pour un contribuable d'être imposé à l'impôt sur les revenus parce qu'il tire un revenu théorique de l'immeuble qu'il occupe ne peut reposer que sur la valeur locative de ce bien (il s'agit d'un revenu) et non sur la valeur vénale du bien, cette dernière étant plus adaptée pour un impôt sur le patrimoine que pour un impôt sur le revenu (Bayenet & Bourgeois, 2021).

Nous considérons que la méthode de la valeur vénale a des faiblesses : elle engendre une plus grande volatilité de la base imposable, elle s'apparente à une taxation des plus-values latentes et tous les biens ne peuvent pas être évalués à la valeur mentionnée dans la convention. Certains biens se transmettent par succession de génération en génération et en général, en matière de succession, la tendance est à la sous-évaluation du bien. Aussi, les prix figurant dans les actes de vente sont des prix conventionnels qui

peuvent être supérieurs à la valeur vénale. Ces prix intègrent peut-être d'autres éléments comme une valeur de convenance ou une valeur spéculative. En matière d'expropriation, les prix dans les actes de vente intègrent toute une série d'indemnités accessoires qui ne font pas partie de la valeur vénale et qui sont néanmoins globalisés dans le prix car le droit d'enregistrement est gratuit.

## Chapitre 2. La diminution des coûts de transactions immobilières

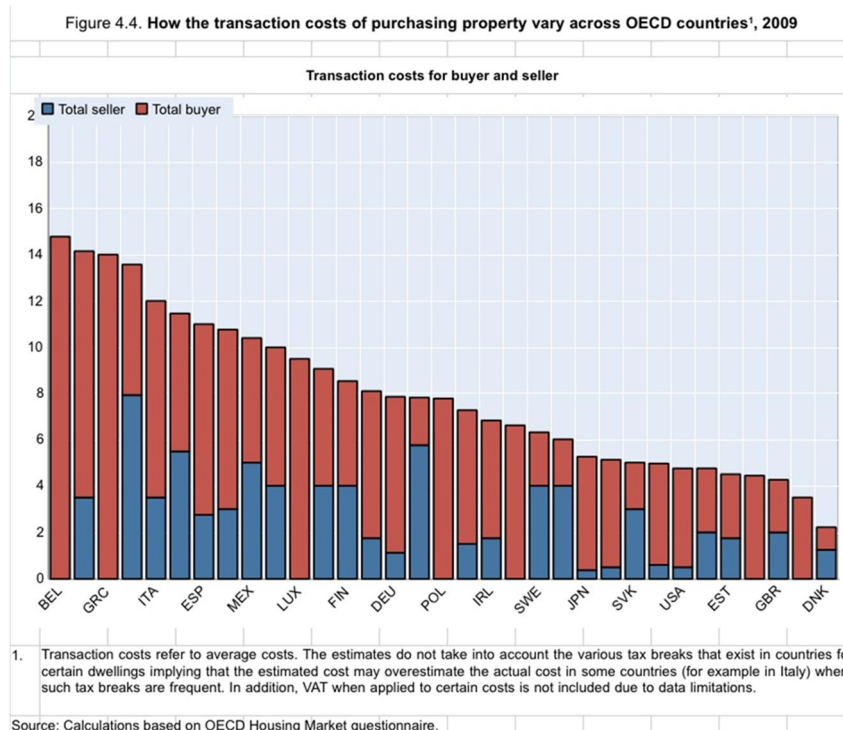
Les impôts indirects comme les droits d'enregistrement ou la TVA sont jugés anti-redistributifs car ils ne tiennent pas compte de la capacité contributive des individus.

En cas de ventes successives, les impôts sur les transactions portent plusieurs fois sur la même base taxable et ont pour effet d'augmenter le prix du bien.

Les coûts de transactions immobilières (il s'agit des coûts accessoires au prix de la transaction) que sont les droits d'enregistrement et les frais de notaire ont une incidence négative sur la fluidité du marché du logement et par ricochet sur la mobilité résidentielle des travailleurs (les frais d'agence immobilière augmentent également les frais de transaction mais contrairement aux deux premiers ne sont pas obligatoires).

Les droits d'enregistrement et les frais de notaire cumulés représentent, en effet, une part élevée du coût d'acquisition d'un immeuble, à savoir environ 15% du prix de vente si l'individu ne peut bénéficier d'une réduction ou d'un abattement des droits d'enregistrement (notaire.be). Le coût est d'autant plus élevé que la détention de l'immeuble est courte, ce qui n'incite pas à changer de résidence à court terme. L'acquisition ne devient rentable qu'après une possession de longue durée (en moyenne plus de cinq ans pour éviter la restitution des avantages fiscaux liés à l'acquisition du logement comme la réduction ou l'abattement des droits d'enregistrement dans les trois Régions, et ce, même si des restitutions partielles des droits d'enregistrement existent en cas de revente, à très court terme, dans les deux ans).

Coûts de transactions immobilières en 2009 (source : ocde.org) :



On s'aperçoit que parmi les pays représentés dans le graphique, la Belgique est le pays où les coûts de transaction sont les plus élevés.

Tableau I. Evolution de la taxe sur les transmissions immobilières en Europe en % de 2000 à 2020 (Barrios et al., 2020) :

Country/Year	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
AT	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035
BE	0,125	0,125	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,07	0,07	0,06
BG	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,013	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
HR	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04	0,04	0,03	0,03
CY	0,051	0,052	0,052	0,055	0,056	0,059	0,061	0,062	0,061	0,059	0,059	0,058	0,058	0,057	0,057	0,057	0,057	0,057	0,059	0,061	0,058
CZ	0,05	0,05	0,05	0,05	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0
DK	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007
EE	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
FI	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
FR	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,052	0,052	0,052	0,052	0,059	0,059	0,051	0,051	0,051
DE	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,036	0,036	0,038	0,045	0,046	0,048	0,052	0,052	0,053	0,053	0,053	0,053
EL	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,08	0,08	0,08	0,08	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
HU	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
IE	0,014	0,017	0,018	0,022	0,026	0,029	0,034	0,051	0,049	0,044	0,040	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
IT	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
LV	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
LT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LU	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
MT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NL	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
PL	0,05	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
PT	0,096	0,100	0,093	0,023	0,023	0,023	0,023	0,022	0,023	0,022	0,022	0,018	0,014	0,013	0,015	0,017	0,020	0,025	0,029	0,033	0,021
RO	0	0	0	0	0	0	0	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
SK	0,04	0,04	0,03	0,03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SI	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
ES	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
SE	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015

Tableau II. Taxe sur les transmissions immobilières en Europe en % (Benoteau & Meslin, 2017) :

**Tableau 3 : Imposition des transactions immobilières en 2015**

Niveau du taux d'imposition	Pays concernés
10 % ou plus	Belgique, Royaume-Uni*
De 5 % à 9 %	Allemagne, France, Espagne, Luxembourg, Croatie, Italie, Malte, Portugal*
Inférieur à 5 %	Autriche, Grèce, Irlande, Pays-Bas, Slovénie, Finlande, République tchèque, Danemark, Lettonie, Pologne, Suède, Hongrie, Roumanie
Aucune imposition des transactions	Estonie, Slovaquie, Bulgarie, Lituanie

Source : Commission européenne, Tax reforms in EU Member States: 2015 Report.

Note : le signe \* indique un barème progressif. Les Etats concernés sont classés en fonction du taux supérieur.

Dans les tableaux I et II, on s'aperçoit que les droits d'enregistrement en Belgique sont parmi les plus élevés d'Europe. Pour la Belgique, ces tableaux représentent une moyenne des trois Régions mais les

écarts entre les trois Régions restent importants, plus précisément entre la Région flamande et les Régions bruxelloise et wallonne.

En France, les droits de mutation s'élèvent en général à 5,09% de la valeur vénale du bâtiment. Les départements peuvent imposer un droit départemental maximum (Trannoy, 2011).

En Allemagne, les taux des droits de mutation immobilière varient en fonction des Etats allemands entre 3,5 % et 6,5 % (Fritzsche & Vandrei, 2019).

Dans une période de récession économique, des coûts de transaction élevés peuvent dissuader les propriétaires qui cherchent un emploi de vendre leur logement pour se rendre dans une région plus dynamique en termes d'emploi sans compter que les individus peuvent aussi être amenés à changer de résidence pour causes personnelles.

Il est important de souligner que les coûts de transaction ne sont habituellement pas financés par l'emprunt hypothécaire dont le montant maximum accordé par la banque correspond à une quotité ou à l'entièreté de la valeur vénale de l'immeuble. En conséquence, une variation à la hausse même minime de ces coûts peut avoir des conséquences sur le budget d'un acquéreur qui peut ne pas disposer d'économies suffisantes pour payer ces frais l'empêchant d'acquérir le bien, ce qui a nécessairement un impact sur le marché du logement.

Un allègement de la fiscalité des droits d'enregistrement augmenterait le nombre de transactions immobilières et permettrait de rendre le marché du logement plus fluide.

Les résultats d'une étude de Van Ommeren & Van Leuvensteijn (2005), portant sur le marché du logement aux Pays-Bas, démontrent qu'une diminution des coûts de transaction d'un point de pourcentage augmente le taux de rotation des logements de 8 %. Leur conclusion est qu'une réduction ou une suppression des coûts de transaction favorise la mobilité. Besley et al. (2014) observent qu'une suppression de droits de mutation dont le taux était de 1 % a stimulé le marché du logement avec une hausse des transactions de 20 %.

Il existe plusieurs manières de diminuer le taux des droits d'enregistrement :

a) Une première possibilité d'alléger des droits d'enregistrement est de différencier l'acquisition du logement familial des autres types de biens immobilier (seconde résidence ou biens d'investissements), ce qui est déjà le cas en Belgique avec des différences, cependant, notables entre les Régions :

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Région flamande a réduit, comme nous l'avons vu, de manière significative, les droits d'enregistrement sur la résidence principale à 3 % et à 1 % en cas de réalisation de travaux énergétiques radicaux.
- En Région bruxelloise, il n'y a pas de réduction des droits d'enregistrement mais un abattement de 175.000 EUR pour l'acquisition de la résidence principale.
- Quant à la Région wallonne, les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5 % sauf en cas d'acquisition d'une habitation modeste où le taux est de 6 % jusqu'à un certain plafond si le revenu cadastral ne dépasse pas 745 EUR.

A titre de comparaison (Benoteau & Meslin, 2018) :

- En Italie, les droits d'enregistrement portant sur la résidence principale s'élèvent à 2% au lieu du taux ordinaire à 9%.
- Au Royaume-Uni, les droits d'enregistrement portant sur l'habitation familiale ne sont pas dus si le prix est inférieur à 125.000 livres. Si le prix excède ce plafond, les droits sont dus sur l'entièreté du prix suivant un barème qui varie de 2 à 12%.

b) une autre possibilité pour alléger les droits d'enregistrement est d'intégrer une progressivité dans les taux comme c'est le cas au Royaume-Uni.

c) une dernière possibilité est de mettre en œuvre des taux proportionnels en fonction des situations. Par exemple, en Région flamande, avec les taux à 1, 3, 7, 10 et 12 %.

Pour être efficace, une réforme des droits d'enregistrement devrait conduire à faire glisser la taxation vers des bases taxables qui intègrent la capacité contributive des agents comme pour l'impôt sur les revenus mais cet impôt est fédéral alors que les droits d'enregistrement sont un impôt régional. Ce qui implique qu'une diminution des droits d'enregistrement qui constituent une recette majeure pour les Régions devra être en partie compensée par d'autres sources d'imposition pour maintenir l'équilibre budgétaire comme par exemple, par une hausse du précompte immobilier ou par la création d'une nouvelle taxe foncière. Cela risque néanmoins de susciter probablement une réaction plus négative de la part des ménages qu'une imposition des transactions. En effet, ceux-ci auront l'impression d'avoir été floué : au moment de l'acquisition de leur logement, ils auront payé des droits d'enregistrement qui peuvent s'être avérés élevés suivant la Région de la situation de l'immeuble et devront, ensuite, payer des taxes foncières récurrentes élevées.

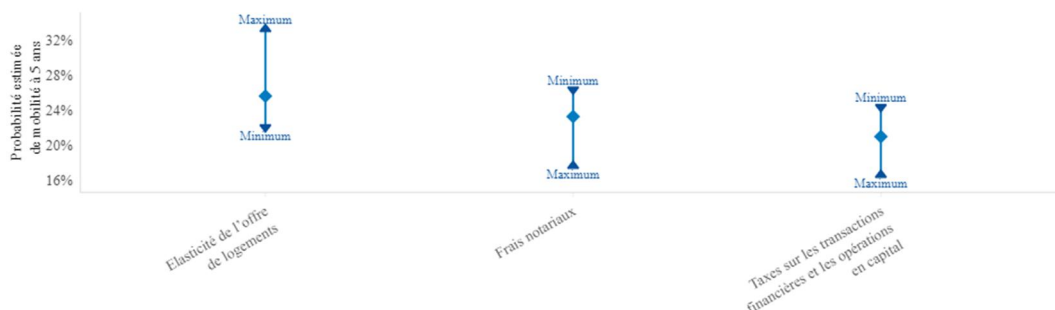
Par ailleurs, les droits de mutation ne devraient pas être supprimés totalement mais réduits pour permettre de limiter la volatilité excessive des prix de l'immobilier et les comportements spéculatifs (OCDE, 2021). A cet égard, il existe un dispositif pour lutter contre la spéculation, la taxation sur les plus-values.

Enfin, il ne faut pas oublier le poids des honoraires notariaux dans les coûts de transaction.

Suivant une étude de l'Observatoire des Prix du SPF Economie du 21 avril 2021 relative au fonctionnement du marché du secteur notarial en Belgique, si on compare les frais de notaire portant sur les transactions immobilières en Europe en prenant le prix moyen des maisons dans chaque pays, les frais de notaire en Belgique sont les plus élevés d'Europe juste après ceux de l'Italie. Ils s'élèvent à 2,20 % en Belgique, à 2,55 % en Italie, à 1,63 % en France, 1,32 % en Autriche, 1,04 % à Malte, 0,96 % en Allemagne, 0,50 % en Pologne ou à 0,27 % en Espagne.

Une réforme du notariat vient d'être proposée par le ministre de la Justice Vincent Quickenborne. Cette réforme qui devrait entrer en vigueur le 1er janvier 2023 prévoit une diminution des frais et des honoraires du notaire pour une série d'actes dont les actes d'acquisition d'immeubles avec des montants fixes pour chacun (ex pour l'achat du logement familial : 750 EUR pour les frais administratifs et 12 % des réduction sur les honoraires) (Levif.be, 23.02.2022). Cette réforme contribuera à réduire le coût total des transactions.

Probabilité de déménager en fonction de l'offre de logement, des frais notariaux et des taxes sur les transactions en 2012 (source ocde.org) - le losange sur le graphique correspond à la probabilité moyenne de déménager :



Au vu de ce graphique, nous constatons que les droits d'enregistrement ont un effet négatif sur la mobilité résidentielle. Le poids de cet impôt est d'autant plus important lorsqu'il s'agit de jeunes primo-accédants. Les frais notariaux ont également un effet dissuasif sur la mobilité. Dans son rapport de 2021, l'OCDE préconise d'abandonner les impôts non récurrents au profit d'impôts périodiques comme l'impôt foncier, ce qui contribuerait grandement à améliorer la mobilité résidentielle.



Par exemple, l'Angleterre (et non l'entière du Royaume-Uni) a supprimé les droits de mutation pour les primo-accédants en 2017 (OCDE, 2021).

Les Pays-Bas ont, en 2012, baissé leur taxe sur les transactions immobilières de 6 à 2%, diminution financée par la suppression de l'exonération fiscale des indemnités de déplacement professionnel et par la suppression de l'exonération fiscale de l'utilisation des véhicules de société à des fins privées (OCDE, 2021).

En 2011, l'Irlande a ramené les droits de mutation de 9 à 1% si la valeur de l'immeuble ne dépasse pas un million d'euros et à 2% pour les immeubles d'une valeur supérieure à ce montant. Cette réforme a été financée par la suppression de toutes les exonérations en vigueur en matière de droits de mutation sur les immeubles d'habitation et par l'introduction d'un impôt périodique sur le patrimoine immobilier de 0,18 % pour les immeubles d'habitation jusqu'à un million d'euros et de 0,25 % pour les autres immeubles (OCDE, 2021).

En 2014, l'Australie a baissé les droits de mutation non périodiques, mesure qui a été financée par la hausse des impôts fonciers (OCDE, 2021).

### **Chapitre 3. Une nouvelle taxe foncière**

Des études ont démontré que l'utilisation de taxes sur la détention, la consommation et la transmission immobilière ont des effets plus positifs sur le PIB que l'utilisation de taxes sur les revenus immobiliers. Toutefois, parmi les taxes sur la détention, la consommation et la transmission immobilière, c'est la taxe sur la détention immobilière qui possède l'impact le plus favorable sur le PIB (Bianchet et al., 2015). En effet, comme nous l'avons vu au chapitre précédent, les taxes non récurrentes comme les droits d'enregistrement freine la mobilité et mènent à un équilibre sous-optimal du marché du logement. Mais les droits d'enregistrement demeurent néanmoins un tampon contre les bulles immobilières sur les marchés financiers (Rapport, 2015).

En 2012, la Commission européenne indiquait déjà qu'il était possible pour la Belgique d'améliorer son marché du logement en transférant graduellement les taxes sur les transactions immobilières vers les taxes sur la détention immobilière (Bianchet et al., 2015).

Une piste de réforme allant dans ce sens consisterait à diminuer les droits d'enregistrement sur les transactions immobilières et à compenser la perte de ces recettes par une augmentation du taux du précompte immobilier, taux qui pourrait être progressif en fonction des revenus des propriétaires (Trannoy, 2011). Les deux impôts étant régionaux, cela ne poserait pas de problème au niveau institutionnel mais cela nécessiterait de revoir la base imposable du précompte immobilier qui est comme nous l'avons vu obsolète et peut-être de remplacer les centimes additionnels des provinces et des communes qui génèrent une concurrence fiscale par des dotations et des subsides.

De plus, les droits d'enregistrement sont une ressource volatile qui dépend de l'évolution du marché immobilier alors que le rendement du précompte immobilier s'accroît de manière régulière dans le temps (Trannoy, 2018). Des études ont démontré que remplacer les droits d'enregistrement par une taxe foncière serait plus efficace (Dachis, 2014).

Par exemple, sachant qu'en 2020, en Région wallonne, les recettes en matière de précompte immobilier se sont élevées à 1,660 milliard et que celles en matière de droits d'enregistrement se sont élevées à 1,236 milliard, un report de 50 % des droits d'enregistrement sur le précompte immobilier reviendrait à augmenter le précompte immobilier de chaque propriétaire wallon de 37 %. Vu que les droits d'enregistrement sont une recette régionale et qu'environ seulement 2 % du précompte immobilier constitue une recette régionale, la part de la Région wallonne dans le précompte immobilier majoré à la suite de ce report devrait passer de 2 à 28 %.

L'alourdissement de la fiscalité immobilière via les taxes foncières ou les impôts sur les revenus contribue à des cycles du logement plus réguliers (OCDE, 2021). Alors que les droits d'enregistrement peuvent conduire à des effets de blocage en freinant le volume des transactions et en faisant ainsi obstacle à la mobilité sur le marché du travail, l'impôt foncier périodique est plus neutre sur les cycles conjoncturels du marché du logement car il diminue la taille du marché du logement en rendant plus cher l'accès à la propriété (OCDE, 2021).

Ce report fiscal d'une partie des droits d'enregistrement sur le précompte immobilier serait mieux accepté par les citoyens en raison du fait que les équipements collectifs, les biens publics ont tendance à augmenter la valeur des immeubles et que tant les droits d'enregistrement que le précompte immobilier sont des impôts qui touchent une même catégorie de contribuables, les propriétaires, bien que le premier soit un impôt indirect qui ne frappe les propriétaires qu'à des moments bien déterminés alors que le deuxième est un impôt direct qui touche le propriétaire de manière périodique.

L'introduction de la progressivité du précompte immobilier donnerait un caractère redistributif à cet impôt. Par exemple, les retraités représentent une des plus grandes catégories de propriétaire et donc un des plus grands contributeurs au précompte immobilier alors que les revenus des retraités sont souvent modestes (Bayenet & Bourgeois, 2021).

De manière générale, la fiscalité immobilière est en grande partie anti-redistributive car à l'exception des impôts sur les revenus, les impôts immobiliers n'intègrent pas le concept de capacité contributive en fonction du revenu et du patrimoine (Benoteau & Meslin, 2018).

Certains auteurs considèrent que le rôle distributif de l'impôt devrait être uniquement de la compétence de l'Etat fédéral et que les rôles d'incitation et de dissuasion devraient relever des entités fédérées et décentralisées (Valenduc, 2004). Ce qui est contesté par d'autres qui estiment que l'accroissement de l'autonomie fiscale des entités fédérées depuis les 5 et 6<sup>e</sup> réformes de l'Etat les oblige à réformer leur fiscalité immobilière dans une optique de soutien de politiques matérielles, de financement et de redistribution (Bourgeois & Traversa, 2013).

La réduction de 25 % du précompte immobilier pour habitation modeste améliore la question de l'équité verticale mais l'iniquité horizontale provoquée par un revenu cadastral déconnecté de la réalité atténue cet aspect positif. L'utilisation de la valeur vénale comme base imposable du précompte immobilier pourrait être une piste de solution.

Aussi, une hausse du précompte immobilier peut inciter les propriétaires à ne pas agrandir le volume de leur habitation pour ne pas augmenter le montant de la taxe à payer ou à quitter leur logement devenu trop grand pour ne plus continuer à payer une taxe qui ne correspond plus à leurs besoins. Une augmentation du précompte immobilier pourrait contenir l'étalement urbain et favoriser une meilleure allocation des logements mais risque aussi de conduire à une hausse des prix de l'immobilier. L'effet de la taxe serait, dans ce cas, ambigu (Bianchet et al., 2015).

Alourdir le précompte immobilier risque, cependant, de décourager les investissements dans l'immobilier et de conduire au syndrome de l'Ile de Ré (traduit le fait que des contribuables qui touchent de faibles revenus sont lourdement taxés parce qu'ils sont propriétaires d'un logement d'une valeur vénale élevée comme par exemple, les retraités qui touchent une faible pension mais qui possèdent une maison qu'ils ont pu acquérir et améliorer grâce aux revenus générés lorsqu'ils étaient actifs) (Trannoy, 2011)

A l'inverse, d'autres soutiennent qu'une augmentation du précompte immobilier permettrait de maîtriser l'investissement spéculatif et massif dans l'immobilier dont la conséquence est une hausse des prix (Trannoy, 2011). Il est économiquement plus justifié d'investir dans des entreprises que d'investir dans l'immobilier car l'immobilier ne génère pas de croissance à long terme (Trannoy, 2011).

## Conclusion

Depuis les cinquième et sixième réformes de l'Etat, les Régions ont acquis une plus grande autonomie en matière de fiscalité immobilière.

La répartition de la taxation des impôts immobiliers à différents niveaux de pouvoir peut créer des obstacles à la mise en œuvre de politiques régionales de logement globales (ex : le revenu cadastral qui reste une compétence fédérale) et rendre la mesure de l'imposition moins lisible pour le citoyen.

L'autonomie fiscale des entités fédérées peut aussi conduire à des phénomènes de concurrence fiscale, notamment en matière de droits d'enregistrement. La concertation imposée par loi de financement des Communautés et des Régions aux entités fédérées sur leur politique fiscale reste insuffisante. Des accords de coopération interrégionaux sur les différentes matières fiscales seraient souhaitables.

Nous avons vu que réformer la fiscalité immobilière sans revoir le revenu cadastral serait une occasion manquée. Le revenu cadastral actuel ne correspond plus à la réalité du marché du logement et entraîne une iniquité horizontale. La valeur vénale ou les loyers réels pourraient succéder au revenu cadastral.

La fiscalité immobilière se caractérise par une forte taxation des échanges d'immeuble et une faible taxation de la détention du patrimoine immobilier. Des études ont démontré que des droits d'enregistrement réduisent la fluidité du marché immobilier en augmentant le coût des transactions et par ricochet, affectent la mobilité résidentielle vers des zones d'emploi. Or, les taux de droits d'enregistrement restent encore élevés en Région wallonne ainsi qu'en Région bruxelloise. Nous avons vu que différentes options sont possibles pour diminuer les taux comme les différenciations de taux, la progressivité des taux ou la mise en œuvre de taux proportionnels en fonction de situations objectives.

Un glissement d'une partie des taxes sur les transactions immobilières vers les taxes sur la détention immobilière est également préconisé par la Commission européenne et l'OCDE. Toutefois, cette mesure pourrait susciter des oppositions et devrait se faire graduellement, de manière lissée dans le temps. Cette mesure devrait s'accompagner d'une actualisation de la base imposable du précompte immobilier pour rendre la fiscalité plus efficace et équitable. Le précompte immobilier pourrait également inclure un degré de progressivité pour limiter les effets anti-redistributifs.

Comme nous l'avons vu, le montant du précompte immobilier ne correspond pas à la valeur vénale de l'immeuble en raison d'un revenu cadastral obsolète. Les périphéries ont profité de l'iniquité du revenu cadastral pour développer des logements dont la valeur vénale est devenue largement supérieure au revenu cadastral, et ce, au détriment des centres-villes. De cette manière, on peut dire que le précompte immobilier favorise l'étalement urbain et les périphéries alors que ces périphéries entraînent des surcoûts pour les communes en termes d'équipements et de services collectifs comme l'éclairage, l'égouttage, les trottoirs, le déneigement, etc. Les zones en périphérie sont les plus coûteuses à desservir pour les communes et les propriétaires en périphérie bénéficient d'un avantage dans la mesure où leur contribution fiscale ne reflète pas le coût d'équipements collectifs nécessaires pour les desservir en comparaison avec les propriétaires des zones plus denses. En conséquence, une idée serait que la taxation du précompte immobilier soit déterminée en fonction de la valeur du bien mais également en fonction d'autres critères comme la superficie du logement, la longueur de la façade à rue,... Le précompte immobilier influencerait ainsi l'occupation des sols, jouerait un rôle en faveur de la densification, laquelle contribue à la diminution des dépenses publiques en évitant l'extension des infrastructures publiques et, incidemment, jouerait un rôle positif en matière d'environnement car l'usage des transports en commun en serait facilité.

Des politiques qui encouragent l'accession à la propriété des primo-accédants peuvent être bénéfiques mais il est nécessaire de réduire les distorsions entre propriétaires et locataires, notamment dues à l'exonération du revenu cadastral pour le propriétaire-occupant en matière d'impôt des personnes physiques, à l'absence de taxation des plus-values de l'habitation propre et unique ou à l'avantage fiscal du chèque-habitat en Région wallonne qui rompt la neutralité entre propriétaires et locataires.

De notre point de vue, les politiques de logement devraient tendre vers une neutralité entre le statut de propriétaire et de locataire et inciter les ménages à se diriger aussi vers la location, ce qui aurait un effet positif sur le taux d'emploi en vertu de l'hypothèse d'Oswald. Il convient, en effet, d'encourager les jeunes actifs à occuper un logement proche de leur lieu de travail pour leur ouvrir l'accessibilité à des zones où ils pourraient trouver un emploi.

Il est important de fluidifier le marché du logement en augmentant le parc immobilier, ce qui aura pour effet de stimuler la mobilité et de rendre le marché du travail plus liquide, grâce à quoi le taux de chômage structurel pourra diminuer et conduire à une hausse de la croissance.

Enfin, nous devrions, peut-être, nous diriger vers une régionalisation complète des impôts immobiliers pour une fiscalité plus équitable. Le précompte immobilier pourrait laisser place à une taxe foncière alternative qui refléterait la capacité contributive de chaque propriétaire. Selon nous, une réforme de la fiscalité immobilière efficace et équitable devrait mettre l'accent sur le rôle distributif de l'impôt afin de soutenir des politiques de financement et de redistribution et avoir des objectifs en matière sociale, familiale, de climat, d'économie d'énergie, d'environnement ou d'urbanisme.

## Bibliographie

### Littérature

- § Adam, R., & Fauville G., (2021). Fiscalité immobilière : Manuel de précompte immobilier, *SPW Finances*.
- § Allègre, G., & Timbeau, X. (2014). Faut-il réformer la fiscalité du patrimoine?. *Après-demain*, (1), 25-26.
- § Autenne, J., & Malherbe, J. (1980). Péréquation cadastrale et réforme de la fiscalité immobilière – Commentaire de la loi du 19 juillet 1979, *Larcier*.
- § Baert, S., Heylen, F., & Isebaert, D. (2014). Does homeownership lead to longer unemployment spells ? The role of mortgage payments. *De Economist*, 162(3), 263-286.
- § Barrios, S., Figari, F., Gandullia, L., & Riscado, S. (2016). *The fiscal and equity impact of tax expenditures in the European Union* (No. 01/2016). JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms.
- § Barrios Cobos, S., Denis, C., Ivaškaitė-Tamošiūnė, V., Reut, A., & Torres, E. V. (2019). *Housing taxation: a new database for Europe* (No. 08/2019). JRC Working Papers on Taxation and Structural Reforms (et tableaux mis à jour en 2020).
- § Batselé, D., Mortier, T., & Scarcez, M. (2014). Initiation au droit constitutionnel, *Primento*.
- § Bayenet, B. & Bourgeois, M., (2021). Rapport au Parlement de Wallonie, de Monsieur le Député Paul FURLAN – Rapport introductif sur le précompte immobilier et la fiscalité immobilière en application de l'article 71 du Règlement du Parlement de Wallonie. En ligne sur : <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=doc-recherche-det&iddoc=102810>
- § Belfius (2021). Etude finances locales 2021. En ligne sur : <https://research.belfius.be/fr/finances-locales/#:~:text=En%20l'%C3%A9tat%20actuel%2C%20la,investissements%20qu'ils%20ont%20planifi%C3%A9s.>
- § Benoteau, I., & Meslin, O., (2017). Rapport particulier n° 5 : Les prélèvements obligatoires sur le capital des ménages : comparaisons internationales. En ligne sur : <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2018-01/20180125-rapport-particulier5-prelevements-obligatoires-capital-des-menages.pdf>
- § Bérard, G., & Trannoy, A. (2018). The impact of the 2014 increase in the real estate transfer taxes on the French housing market. *Economie et Statistique/Economics and Statistics*, (500-501-502), 179-200.
- § Bérard, G., & Trannoy, A. (2019). Un impôt immobilier tout en un : rendement, progressivité et faisabilité. *Revue de l'OFCE*, (1), 177-224.
- § Bernard, N. (2014). La défédéralisation du bail d'habitation : Quels(s) levier(s) pour les Régions, *Editions Larcier*.
- § Besley, T., Meads, N., & Surico, P. (2014). The incidence of transaction taxes: Evidence from a stamp duty holiday. *Journal of Public Economics*, 119, 61-70.
- § Beugnot, J., Charlot, O., & Lacroix, G. (2019). Does promoting homeownership always damage labour market performances?. *Journal of Economics*, 127(2), 161-183.
- § Bianchet, B., Xhignesse, G., Copée, P., Farah, J., Bahi, S., Rixhon, S., ... & Teller, J. (2015). Fiscalité et Aménagement du Territoire. *Conférence Permanente du Développement Territorial*.
- § Blanchflower, D. G., & Oswald, A. J. (2013). *Does high home-ownership impair the labor market?* (No. w19079). National Bureau of Economic Research.
- § Bourgeois, M. & Traversa, E. (2013). *Horizon 2022 : deuxième rapport des Professeurs Marc Bourgeois et Edoardo Traversa : partie "fiscalité*.
- § Bozio, A., Monnet, M., Romanello, L. (2016). Analyse des dispositifs d'aide à l'accèsion à la propriété. *Rapport IPP n°16*, Institut des politiques publiques (IPP).
- § Brunet, C., & Lesueur, J. Y. (2003). Le Statut Résidentiel Affecte-t-il la Durée de chômage? Estimation microéconométrique de l'hypothèse d'Oswald sur données françaises.
- § Brunet, C., & Lesueur, J. Y. (2004). Le statut résidentiel affecte-t-il la durée de chômage?. *Revue économique*, 55(3), 569-578.
- § Brunet, C., Havet, N., & Lesueur, J. Y. (2012). La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage?. *Economie prevision*, (2), 161-183.

- § Centre d'analyse stratégique du gouvernement français (2010). Favoriser la mobilité résidentielle en modifiant la fiscalité du logement, *La note d'analyse n° 196*.
- § Commission européenne (2017). Evolution du marché du logement, *Fiche thématique du semestre européen*. En ligne sur : [https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/file\\_import/european-semester\\_thematic-factsheet\\_housing-market-developments\\_fr.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/file_import/european-semester_thematic-factsheet_housing-market-developments_fr.pdf)
- § Conseil central de l'économie (2018). Note documentaire : Distribution du patrimoine des ménages. En ligne sur : <https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/nl/doc18-779.pdf>
- § Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie, mai 2015. Rapport relatif à l'étude de la faisabilité d'un impôt sur la fortune en Wallonie. En ligne sur : [http://conseilfiscalitefinances.wallonie.be/files/PDF/ISF/rapport\\_isf\\_officiel.pdf](http://conseilfiscalitefinances.wallonie.be/files/PDF/ISF/rapport_isf_officiel.pdf)
- § Conseil supérieur des finances (2021). Premier rapport concernant une vaste réforme de la fiscalité. En ligne sur : [https://www.conseilsuperieurdesfinances.be/sites/default/files/public/publications/csf\\_fisc\\_2021\\_07.pdf](https://www.conseilsuperieurdesfinances.be/sites/default/files/public/publications/csf_fisc_2021_07.pdf)
- § Coulson, N. E., & Fisher, L. M. (2002). Tenure choice and labour market outcomes. *Housing Studies*, 17(1), 35-49.
- § Cour des Comptes (2006). Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. En ligne sur : [https://www.ccrek.be/Docs/2013\\_12\\_RevenuCadastral.pdf](https://www.ccrek.be/Docs/2013_12_RevenuCadastral.pdf)
- § CPCP (2014). La taxation des loyers réels ; Quelles opportunités pour l'immobilier ? En ligne sur : <https://www.cpcp.be/wp-content/uploads/2019/05/taxation-loyers-reels.pdf>
- § Culot, A. (2021). Chapitre V – Régimes de faveur, in *Manuel des droits d'enregistrement*, 9<sup>e</sup> édition, Larcier.
- § D'Aout, O., Mariscal, B., Darte, D., Picavet, J., Honhon, N. (2020). *L'impôt des personnes physiques*, Antemis.
- § Dachis, B., Duranton, G., & Turner, M. A. (2012). The effects of land transfer taxes on real estate markets: evidence from a natural experiment in Toronto. *Journal of Economic Geography*, 12(2), 327-354.
- § de Callataÿ, E., Colmant, B. et Samson, C., 2010. Chapitre 4 - L'impôt sur le capital et ses revenus in *L'impôt en Belgique après la crise*, 1<sup>re</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 141-169.
- § de Lame, J., Goblet, P. et Nemery de Belleaux, J.-P., (2015). L'imposition des loyers des immeubles non professionnels : évolution ou révolution à venir ?, *R.F.R.L.*, 2015/3, p. 177-190.
- § Fédération du Notariat (2010). *Vente conjointe d'un immeuble neuf avec le terrain y attenant : TVA et/ou droits d'enregistrement*.
- § Fischer, W., & Huang, C. C. (2013). Mortgage interest deduction is ripe for reform. *Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities*.
- § Foldvary, F.E., (2006). The ultimate tax reform: Public revenue from land rent. *Available at SSRN 1103586*.
- § France Stratégie (2016). Quelle fiscalité pour le logement, actions critiques 2017 – 2027. En ligne sur : [strategie.gouv.fr](http://strategie.gouv.fr)
- § Fritzsche, C., & Vandrei, L. (2019). The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions. *Regional Science and Urban Economics*, 74, 131-143.
- § Green, R. K., & Hendershott, P. H. (2001). Home-ownership and unemployment in the US. *Urban studies*, 38(9), 1509-1520.
- § Green, R. K., & Hendershott, P. H. (2001). Home-ownership and the duration of unemployment: a test of the Oswald hypothesis. *NBER Working paper*, 8(2).
- § Haillot, T., (2022). Taxes communales et logements, *Actualités de droit public en matière de logement*, Larcier.
- § Heindryckx, A. (2022). Le droit de vente en Flandre anno 2022, *R.G.E.N.*, n°1/2022.
- § Heylen, K., & Winters, S. (2012). De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen. *Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven*.
- § Institut des comptes nationaux du SPF Economie, Observatoire des prix (2021). Analyse des prix : Le fonctionnement du marché du secteur notarial en Belgique. En ligne sur : <https://economie.fgov.be/fr/publications/analyse-des-prix-le-fonctionnement-du-marche-du-secteur-notarial-en-Belgique>
- § Isebaert, D., Heylen, F., & Smolders, C. (2015). Houses and/or jobs: ownership and the labour market in Belgian districts. *Regional Studies*, 49(8), 1387-1406.

- § Jonckheere, J. (2022). Integrating housing costs into the inflation measure : Focus on Belgium, NBB Economic Review 2022 / #01. En ligne sur : [https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2022/ecorevi2022\\_h1.pdf](https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2022/ecorevi2022_h1.pdf)
- § Jurion, B. (2005). Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les régions?. *Le logement dans sa multidimensionnalité. Une grande cause régionale.*, 161-177.
- § L’Echo, 10.12.2019. Assiste-t-on vraiment à une péréquation cadastrale rampante ?
- § L’Echo, 17.09.2021. L’avantage fiscal pour les seconds residences sur un terrain glissant.
- § L’Echo, 29.11.2021. Projet de réforme fiscale: du big bang au trou noir.
- § L’Echo, 01.01.2022. Quelle est la facture fiscal d’une résidence secondaire ?
- § L’Echo, 05.04.2022. Trois changements en vue pour booster l’abattement fiscal bruxellois.
- § L’Echo, 12.05.2022. Taxer les loyers réels ? Alors, il faut revoir toute la fiscalité immobilière.
- § La Libre, 19.05.2022. Bruxelles revoit sa fiscalité immobilière à la baisse : les logements seront moins chers.
- § Le Vif, 23.02.2022. Pourquoi la plus grande réforme du notariat devrait soulager votre budger. En ligne sur : <https://www.levif.be/belgique/pourquoi-la-plus-grande-reforme-du-notariat-devrait-soulager-votre-budget/>
- § Malherbe, J., De Wolf, M., Autenne J., Schotte C., & Thilmany J. (2004). Droit fiscal, Impôt des personnes physiques et procédure, *UCL*.
- § Munch, J. R., Rosholm, M., & Svarer, M. (2006). Are homeowners really more unemployed?. *The economic journal*, 116(514), 991-1013.
- § Munch, J. R., Rosholm, M., & Svarer, M. (2008). Home ownership, job duration, and wages. *Journal of Urban Economics*, 63(1), 130-145.
- § Navez, E.-J. (2021). Chapitre 1 - Revenu cadastral et précompte immobilier in *Navez, E.-J. (dir.), La fiscalité des revenus en pratique*, 1e édition, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 147-211.
- § Nyst, P.-F. (2016). La taxation des loyers dans le chef du bailleur, *For. immo.*, 2016/8, p. 3-4.
- § OCDE (2004). IV. Marchés du logement, patrimoine et cycle économique, *Perspectives économiques de l’OCDE 2004/1 n° 75*.
- § OCDE (2010). Chapitre 4 : Renforcer la flexibilité du marché immobilier pour améliorer la mobilité de la main-d’œuvre, *Editions économiques de l’OCDE*, 2010/10 n° 10.
- § OCDE (2011). Le logement et l’économie : Des politiques à rénover. *Éditions de l’OCDE Réformes économiques*, 2011/1 n° 7.
- § OCDE (2020). Etudes économiques de l’OCDE : Belgique. En ligne sur : <https://www.oecd.org/fr/economie/etudes/Belgique-2020-OCDE-etude-economique-synthese.pdf>
- § OCDE (2021). Boîte à outils de l’OCDE pour les politiques publiques du logement – rapport de synthèse. En ligne sur : [https://www.oecd.org/fr/rcm/Boîte à outils de l’OCDE pour les Politiques Publiques du logement – Rapport de Synthèse.pdf](https://www.oecd.org/fr/rcm/Boîte%20à%20outils%20de%20l’OCDE%20pour%20les%20Politiques%20Publiques%20du%20logement%20-%20Rapport%20de%20Synthèse.pdf)
- § OCDE (2022). Indicateurs d’obstacle à la mobilité, site internet consulté le 10.05.2022 : <https://www.oecd.org/housing/politiques-logement/portail-indicateurs/mobilite-residentielle/>
- § OCDE (2022) : <https://stats.oecd.org/Index.aspx?lang=fr&SubSessionId=0fab5200-1f6a-476e-bd49-5bdfd560d087&themetreeid=18#>
- § Oswald, AJ (1996). *Une conjecture sur l’explication du chômage élevé dans les pays industrialisés: partie I* (n° 2068-2018-901).
- § Oswald, A. (1999). The housing market and Europe’s unemployment: a non-technical paper. *Homeownership and the labour Market in Europe*.
- § Petit, M. (2021). Droit de vente : une nouvelle réforme en Flandre creuse l’écart avec les autres Régions, *Deli*, n° 2021/4.
- § Possoz, M. (2021). Nouveau régime de taxation des immeubles détenus à l’étrangers par des personnes physiques résidentes belges, *J.T.*, 2021/16, n° 6854.
- § Répertoire Notarial, T. VII, Livre VII, n° 426 à 436.
- § Schaff, C. (2011). Faut-il encourager l’accession à la propriété?. *Regards croisés sur l’économie*, (1), 120-129.
- § Site internet notaire.be : [notaire.be/immobilier/les-frais-dachat](https://notaire.be/immobilier/les-frais-dachat) et [notaire.be/nouveautes/ barometre-des-notaires](https://notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires).
- § Société wallonne du logement (2022) : <https://www.swl.be/images/chiffres-cles-vw.pdf>
- § SPF Finances (2011). Manuel d’expertise cadastrale de l’administration du Cadastre.

- § SPF Finances (2021). Mémento fiscal. En ligne sur : [https://finances.belgium.be/fr/statistiques\\_et\\_analyses/analyses/memento\\_fiscal#q4](https://finances.belgium.be/fr/statistiques_et_analyses/analyses/memento_fiscal#q4)
- § SPW Logement, le Chèque-habitat : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/aides/aide?aide=chequehabitat](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=chequehabitat)
- § Statbel (2022) : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>
- § Trannoy, A. (2011). Imposer la propriété, est-ce du vol ?. In *Fiscalité et croissance* (pp. 95-100). Presses Universitaires de France.
- § Trannoy, A. (2011). Pour une remise à plat de la fiscalité foncière et immobilière. *Regards croisés sur l'économie*, (1), 133-144.
- § Trannoy, A. (2011). Taxation du patrimoine immobilier et réforme fiscale, *Conseil économique pour le développement durable*, n° 19.
- § Trannoy, A., & Wasmer, E. (2013). Comment modérer les prix de l'immobilier?. *Notes du conseil d'analyse économique*, (2), 1-12.
- § Trends Tendance, 17.01.2014. Taxation des loyers : le cauchemar des propriétaires. En ligne sur : <https://trends.levif.be/economie/immo/taxation-des-loyers-le-cauchemar-des-proprietaires/article-normal-180597.html#:~:text=Taxer%20les%20revenus%20immobiliers%20sur,%2C%20l'imp%C3%B4t%20d%C3%BB%20explosera.>
- § Trends Tendance, 30.11.2021. Salaires, immobilier, pensions: les grandes mesures du Big Bang fiscal. En ligne sur : <https://trends.levif.be/economie/politique-economique/salaires-immobilier-pensions-les-grandes-mesures-du-big-bang-fiscal/article-normal-1496389.html>
- § Union-habitat.org (2021) : L'Etat du logement en Europe en 2021
- § UVCW, 2020). Le précompte immobilier. En ligne sur : [https://www.uvcw.be /no\\_index /focus /v3/download/2318.pdf](https://www.uvcw.be /no_index /focus /v3/download/2318.pdf)
- § UVCW, 01.12.2021. Le Précompte immobilier, le revenu cadastral et les indicateurs-experts. En ligne sur : <https://www.uvcw.be/finances/focus/art-2318>
- § UVCW, 21.12.2021. Les recettes additionnelles communales au précompte immobilier en Wallonie. En ligne sur : <https://www.uvcw.be/finances/etudes/art-1876>
- § Van Dieren, M. (2015). Taxer les loyers réels, logement. En ligne sur : <https://www.equipespopulaires.be/wp-content/uploads/2017/05/taxer-les-loyers-reels.pdf>
- § Van Ommeren, J., & Van Leuvensteijn, M. (2005). New evidence of the effect of transaction costs on residential mobility. *Journal of regional Science*, 45(4), 681-702.
- § Van Vuuren, A., & Van Leuvensteijn, M. (2009). The impact of Homeownership on Unemployment in the Netherlands. *Homeownership and the labour market in Europe*. Oxford University Press, Oxford, 113-136.
- § Valenduc, C. (2004). La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles. *Les échos du logement*, 2004.
- § Wallonie.be : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/consulter-les-statistiques-relatives-la-fiscalite-des-pouvoirs-locaux>
- § Werdefroy, F. (2000). Droits d'enregistrement, *Kluwer*.
- § Xhignesse, G. (2014). Rénover ou réformer la fiscalité du logement en Wallonie. *Revue Générale de Fiscalité*, 4-12.

#### Législation – circulaires

- § Code des impôts sur les revenus 1992.
- § Code sur la valeur ajoutée.
- § Code enregistrement Bruxellois, wallon et Code flamand de la fiscalité,
- § Loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions du 16 janvier 1989.
- § Loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions.
- § Loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat.
- § Loi du 17 février 2021 portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger et projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger, Doc.parl., Ch.repr., sess.ord. 2020 - 2021, n° 55K1762/001.



- § Arrêté royal n° 20 TVA.
- § Arrêté royal du 10 octobre 1979 régissant la mise en œuvre du revenu cadastral.
- § Arrêté royal du 18 mars 2020 portant l'introduction de la Banque des actes notariés.
- § Avis relatif à l'indexation automatique en matière d'impôts sur les revenus – exercice d'imposition 2023, M.B., 25.02.2022.
- § Circulaire 2021/C/21 du SPF Finances du 1er mars 2021 relative à la modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens.
- § Décision administrative de l'administration TVA du SPF Finances n° ET.19.497 du 20 février 1976.
- § Décision administrative de l'administration du Cadastre n° K.T./95.193 du 10 septembre 1979.
- § Décision administrative de l'administration du Cadastre n° K.T./160.863 du 12 juin 1996.
- § Règlement-taxe sur les secondes résidences de la ville de Namur pour les exercices 2020 – 2025 adopté le 03/09/2019

#### Jurisprudence

- § C. Const., 19 juin 2014, arrêt n° 93/2014.