

# Les Analyses du Centre Jean Gol



## **Analyse : Etat des lieux de la fiscalité immobilière en Belgique**

**Olivier Colin**

**Avril 2017**

Administrateur délégué : Richard Miller  
Directrice : Laurence Glautier  
Directeur scientifique : Corentin de Salle

Avec le soutien de la



Avenue de la Toison d'Or 84-86  
1060 Bruxelles  
Tél. : 02.500.50.40  
[cjg@cjg.be](mailto:cjg@cjg.be)

# Analyse : Etat des lieux de la fiscalité immobilière en Belgique

Cette analyse a pour objectif de synthétiser les règles en vigueur en matière de fiscalité immobilière. Elle se concentre exclusivement sur la fiscalité immobilière et n'aborde pas les questions de fiscalité mobilière et du précompte mobilier.

L'analyse reprend les éléments suivants :

- Les matières qui relèvent de la compétence des Régions : les droits de succession, les droits de donation immobilière, les droits d'enregistrement, le précompte immobilier, la législation sur les baux et les avantages fiscaux liés au prêt hypothécaire.
- Les matières qui relèvent de la compétence fédérale : la TVA sur la vente d'immeubles neufs et la taxation des plus-values réalisées sur la vente d'immeuble.
- Les matières dont les compétences sont mixtes : essentiellement le revenu cadastral.

La Flandre est la seule Région qui a véritablement profité des réformes de l'Etat pour diminuer sa fiscalité immobilière et rendre la Région plus attractive à cet égard par rapport au reste du pays.

Nous verrons que la région flamande possède une fiscalité plus attractive dans pratiquement tous les domaines de la fiscalité immobilière. A l'opposé, la région wallonne présente une fiscalité relativement lourde et peu avantageuse.

## I. Introduction<sup>1</sup>

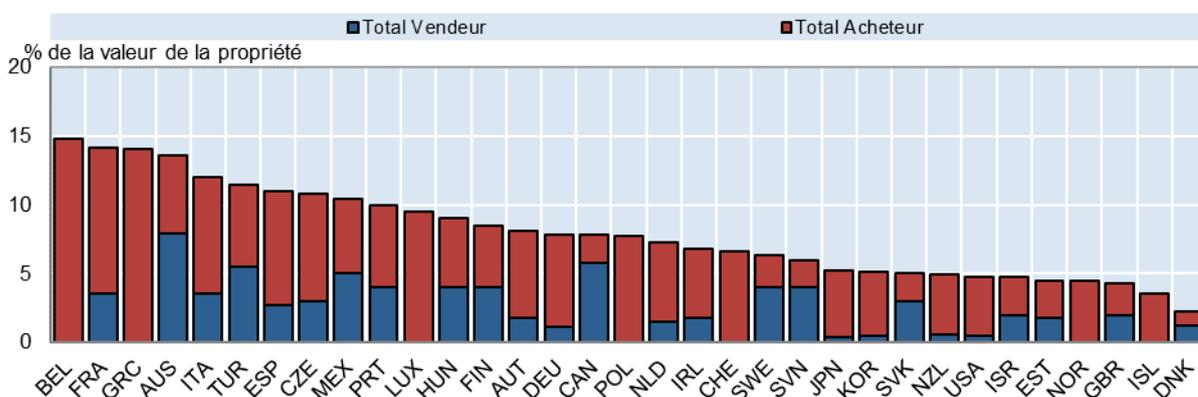
La fiscalité immobilière est une matière extrêmement complexe en raison de l'enchevêtrement des compétences. Une grande partie de la fiscalité immobilière a en effet été régionalisée (lors des précédentes réformes de l'Etat) Mais ce n'est pas le cas de l'entièreté des aspects de la fiscalité immobilière. L'Etat fédéral reste compétent par exemple en matière de taxation des plus-values, de l'imposition des loyers à l'IPP, ou encore pour certains aspects du Revenu Cadastral.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser au premier abord, notre pays est loin d'être le plus laxiste en matière de taxation sur le patrimoine. L'impôt sur le capital représente déjà près d'un cinquième des recettes fiscales belges et les rentrées provenant de ce type d'imposition sont en constante augmentation, ce qui fait de notre pays le 5<sup>ème</sup> pays en Europe en matière de taux implicite de taxation sur le capital. A titre d'exemple, la Belgique se classe en troisième position en termes de taxes foncières avec des droits d'enregistrement très élevés par rapport à d'autres pays européens (Eurostat). En outre, le taux implicite de taxation sur le capital a augmenté de 6,1% en Belgique entre 2000 et 2012 (Conseil Supérieur des Finances, 2014).

---

<sup>1</sup> Cette note reprend de nombreuses informations recueillies sur le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

Le graphique ci-dessous montre comment les coûts de transaction pour l'achat d'un logement varient à travers les pays de l'OCDE (2009).



Source: Johansson, Å. (2011), "Housing Policies in OECD Countries: Survey-based Data and Implications", OECD Economics Department Working Papers, forthcoming.

## II. Compétence régionale exclusive

Nous traitons dans un premier temps les matières qui relèvent de la compétence exclusive des Régions : les droits de succession, les droits de donation immobilière, les droits d'enregistrement, le précompte immobilier et les avantages fiscaux liés au prêt hypothécaire.

### A. Droits de succession

Les droits de succession correspondent aux impôts payés à l'Etat sur la succession d'une personne décédée. Le montant des droits de succession dépend de deux variables :

- La Région dans laquelle se trouve le dernier domicile effectif ou le siège du patrimoine du défunt. Le dernier domicile effectif peut correspondre à la Région dans laquelle le défunt a eu son domicile fiscal le plus longtemps au cours des cinq années qui ont précédé son décès ;
- Le lien de parenté existant entre l'héritier ou légataire et la personne décédée.

Le système de droits de succession est extrêmement complexe dans notre pays, en particulier en Wallonie et dans une moindre mesure à Bruxelles. Il constitue également un record du monde avec **des taux pouvant atteindre les 80% dans certains cas.**

#### a. Droits de succession en Région wallonne

Les droits de succession se calculent par tranches sur la part nette de succession (actif net) recueillie par chaque héritier ou légataire. Il n'existe pas de système de globalisation en Wallonie mais il n'existe pas non plus de scission de la masse successorale en deux parties : les biens meuble et les biens immeubles (= progressivité accrue = défavorable aux héritiers). Le tarif varie en fonction de la tranche d'imposition comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Le taux varie de 3% à 30% en fonction de la tranche d'imposition. Il existe également de nombreuses exemptions.

Tranche d'imposition	Tarif en ligne directe, époux et cohabitant <u>légaux</u>
De 0 à 12.500 €	3 %
De 12.500 à 25.000 €	4 %
De 25.000 à 50.000 €	5 %
De 50.000 à 100.000 €	7 %
De 100.000 à 150.000 €	10%
De 150.000 à 200.000 €	14%
De 200.000 à 250.000 €	18%
De 250.000 à 500.000 €	24%
Au-delà de 500.000€	30 %

Il est important de préciser que le cohabitant légal (donc cohabitation de fait non admise) est la personne ayant fait une déclaration de cohabitation légale avec le donateur, mais devant être domicilié à la même adresse au moment du décès. Il n'y a (plus) aucune durée de cohabitation exigée.

Un tarif réduit est applicable **pour le logement familial**, aux conditions suivantes :

- La succession du défunt comprend au moins une part en pleine propriété dans l'immeuble où le défunt a eu sa résidence principale depuis 5 ans au moins à la date de son décès ;
- L'immeuble est destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- Il est situé en Région wallonne ;
- L'immeuble est recueilli par un héritier, donataire ou un légataire en ligne directe, par le conjoint ou le cohabitant légal du défunt.

**Une exonération partielle des droits de succession est prévue pour le conjoint ou cohabitant légal pour la part du logement familial héritée jusqu'à 160.000 €. La partie supérieure reste imposée au tarif applicable au montant associé sans repartir de 0 (ce qui implique que l'avantage est encore réduit dans les faits).**

Il existe également trois autres tarifs<sup>2</sup> :

- Un tarif entre frères et sœurs qui va jusqu'à 65% pour la tranche au-delà de 175.000 EUR ;
- Un tarif entre oncles, tantes, neveux et nièces qui va jusque 70% pour la tranche au-delà de 175.000 EUR ;
- Un tarif entre toutes autres personnes qui va jusque 80% pour la tranche au-delà de 75.000 EUR.

Enfin, la loi prévoit également toute une série d'exemptions, abattements et réductions :

<sup>2</sup> La liste complète des tarifs peut être consultée ici : <https://www.notaire.be/donations-successions/droits-de-succession/droits-de-succession-en-region-wallonne/tarifs-2>

- L'héritier en ligne directe, l'époux ou le cohabitant légal de la personne décédée ne paye pas de droits de succession ou de mutation sur la première tranche de 12.500 € qu'il recueille personnellement dans la succession. Il existe une exonération complémentaire de 12.500 € de la base imposable lorsque la part nette recueillie par l'héritier en ligne directe n'excède pas 125.000 €. En outre, les exonérations sont encore majorées en faveur des enfants du défunt qui n'ont pas encore atteint l'âge de 21 ans. Cette majoration s'élève à 2.500 € pour chaque année complète qui doit encore courir jusqu'à ce qu'ils atteignent l'âge de 21 ans.
- Les autres héritiers, légataires ou donataires sont exonérés de droits de succession ou de mutation si l'actif net de la succession ne dépasse pas 620 €.
- Les droits de succession ou de mutation sont réduits si l'héritier ou le légataire, qui a au moins 3 enfants - de 21 ans appartenant à son ménage au jour du décès, a droit à une réduction des droits de succession de 2 % par enfant de - de 21 ans (maximum 62 € par enfant).
- Les droits de succession ou de mutation peuvent être réduits si les mêmes biens font l'objet de plusieurs successions dans la même année ou encore s'il s'agit de transmettre une exploitation industrielle commerciale agricole ou artisanale ou en cas de [legs à certaines institutions belges \(CPAS, Commune, Province,...\) ou à certaines ASBL](#).

b. Les droits de succession en Région de Bruxelles-Capitale

Les tarifs de base des droits de succession à Bruxelles sont relativement similaires aux tarifs appliqués en Wallonie mais comportent moins de tranches comme l'indique le tableau ci-dessous. Le taux varie également de 3% à 30%.

Tranche d'imposition	Tarif en ligne directe, époux et cohabitants légaux
<b>0,01 - 50.000</b>	3 %
<b>50.000 - 100.000</b>	8 %
<b>100.000 - 175.000</b>	9 %
<b>175.000 - 250.000</b>	18 %
<b>250.000 - 500.000</b>	24 %
<b>Au-delà de 500.000€</b>	30 %

Depuis le 1er janvier 2014, il existe en Région de Bruxelles-Capitale **une exonération totale des droits de succession sur le logement familial pour le partenaire survivant**. En d'autres termes, ce partenaire survivant ne devra pas payer de droits de succession sur la part du logement familial qui lui revient en cas de décès de son époux ou de son cohabitant légal. Cette mesure permet notamment d'éviter que les personnes disposant de faibles revenus soient contraintes de vendre leur propre habitation pour pouvoir payer les droits de succession (qui peuvent s'avérer élevés) après avoir perdu un être cher.

Il existe également plusieurs autres tarifs<sup>3</sup> :

<sup>3</sup> La liste complète des tarifs peut être consultée sur : <https://www.notaire.be/donations-successions/droits-de-succession/droits-de-succession-en-region-bruxelloise/tarifs-3>

- Un tarif entre frères et sœurs qui va jusqu'à 65% pour la tranche au-delà de 250.000 EUR ;
- Un tarif entre oncles, tantes, neveux et nièces qui va jusque 70% pour la tranche au-delà de 175.000 EUR ;
- Un tarif entre toutes autres personnes qui va jusque 80% pour la tranche au-delà de 75.000 EUR.

Enfin, la loi prévoit également toute une série d'exemptions, abattements et réductions :

- Ce qui est recueilli par un héritier en ligne directe appelé légalement à la succession ou par l'époux ou le cohabitant légal survivant est exempté de droits de succession à concurrence de la première tranche de 15.000,00€. Cet abattement est augmenté en faveur des enfants du défunt qui n'ont pas atteint l'âge de 21 ans, de 2.500 euros pour chaque année entière restant à courir jusqu'à ce que l'enfant en question ait atteint l'âge de 21 ans.
- Est par ailleurs exempté de droit de succession, ce qui est recueilli par tous les autres héritiers ou donataires dans les successions dont le montant net ne dépasse pas 1.250,00€.
- Tous les legs faits aux institutions publiques bruxelloises sont exonérés de droits de succession et de droits de mutation par décès. Il existe un taux réduit pour les legs aux ASBL, communes, etc.

c. Les droits de succession en Région flamande

La Région flamande a décidé de modifier les taux en vigueur avec deux objectifs principaux :

1. Diminuer le nombre de tranches d'imposition dans le but de simplifier le système ;
2. Diminuer l'impôt en cas de transmission par décès d'une entreprise familiale.

En outre, dans un but de réduction des inégalités, certains cohabitants (non mariés = cohabitants de fait) sont assimilés aux époux : ils doivent prouver qu'ils ont conclu un contrat de cohabitation légale ou qu'ils parviennent à prouver qu'ils sont domiciliés ensemble depuis au moins un an. Pour les habitants du Royaume, les biens sont divisés en trois masses, imposées distinctement et bénéficiant chacune d'elles des différents taux : ces masses sont: la masse immobilière, la masse mobilière et les entreprises familiales.

Les tarifs de base sont les suivants :

Tranche de la part nette en €	En ligne directe, entre époux ou cohabitants
<b>0,01 - 50.000</b>	3 %
<b>50.001- 250.000</b>	9 %
<b>Au-delà de 250.000,01</b>	27 %

Comme l'indique le tableau, le système est **nettement plus simple et plus attractif** en Région flamande.

Par ailleurs, depuis 2007, la Région flamande a prévu une **exonération totale des droits de succession pour la part héritée par le conjoint ou le cohabitant survivant dans le logement familial**. Contrairement à ce qui est prévu dans les deux autres Régions, en Région flamande, le cohabitant de fait peut également bénéficier de l'exonération relative au logement familial, pour autant qu'au jour du décès, il cohabitait avec le défunt depuis au moins trois ans de façon ininterrompue et qu'ils vivaient en ménage commun. A défaut, et pour autant qu'au jour du décès il cohabitait de façon ininterrompue depuis au moins un an avec le défunt et qu'ils vivaient en ménage commun, le cohabitant de fait pourra bénéficier du tarif en ligne directe.

Il existe également un tarif différent pour les frères, sœurs et pour toutes autres personnes :

Tranche de la part nette en €	Entre frères et sœurs	Entre toutes autres personnes
<b>1 à 75.000</b>	30 %	45 %
<b>75.000,01 à 125.000</b>	55 %	55 %
<b>Au-delà de 125.000,01</b>	65 %	65 %

Pour les entreprises familiales, le taux est fixé à 3 % quelle que soit la valeur et quel que soit le degré de parenté avec le défunt. Il doit s'agir de participations importantes (minimum 50 % de l'entreprise) ; il y a des conditions de maintien de l'emploi pour les cinq années qui suivent le décès.

d. Comparaison entre Régions

Le tableau ci-dessous donne un aperçu comparatif des taux de base en fonction des régions en ligne directe :

Région flamande		Région bruxelloise		Région wallonne	
Tranche d'imposition	Tar.	Tranche d'imposition	Tar.	Tranche d'imposition	Tar.
0 à 50.000€	3%	0 à 50.000	3%	0 à 12.500	3%
50.000 à 250.000€	9%	50.000 à 100.000	8%	12.500 à 25.000	4%
Au-delà de 250.000€	27%	100.000 à 175.000	9%	25.000 à 50.000	5%
		175.000 à 250.000	18%	50.000 à 100.000	7%
		250.000 à 500.000	24%	100.000 à 150.000	10%
		Au-delà de 500.000€	30%	150.000 à 200.000	14%
				200.000 à 250.000	18%
				250.000 à 500.000	24%
				Au-delà de 500.000€	30%

B. Les droits de donation immobilière

Les droits de donation immobilière concernent le don d'un immeuble de notre vivant (maison, appartement ou terrain). Sur le plan fiscal, cette opération est soumise aux droits d'enregistrement applicables aux donations, également appelés droits de donation. Ces droits sont progressifs et dépendent du lien de parenté entre le donateur et le donataire et de la valeur du bien donné.

Autrement dit :

- Le tarif augmente en fonction du montant qui est donné ;
- Plus le degré de parenté est éloigné, plus le tarif est élevé.

Une donation immobilière entraîne également des frais liés aux recherches et formalités administratives de l'acte et aux honoraires notariés. **C'est le domicile fiscal du donateur** (celui qui donne) qui déterminera quels sont les tarifs applicables.

Quels sont les avantages fiscaux liés à une donation immobilière ?

- Les droits d'enregistrement sont calculés sur la valeur de l'immeuble au moment de la donation et non au moment du décès ;
  - Ce qui est donné aujourd'hui ne figurera plus dans l'actif successoral. Toutefois, en Région wallonne, ces biens seront pris en compte pour le calcul des droits de succession si le donateur décède dans les 3 ans qui suivent la donation (à Bruxelles, cette règle a été supprimée pour toutes les donations d'immeubles faites à partir du 1er janvier 2016 : peu importe que le donateur décède dans les 3 ans, ce qui est donné ne figurera plus dans l'actif successoral).
- a. Les droits de donation en Région wallonne

Les tarifs varient en fonction du lien de parenté. Nous indiquons ici uniquement les tarifs en ligne directe<sup>4</sup>. Le taux varie de 3% à 30%. Ces taux ont été modifiés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Tranche de la donation	Tarif en ligne directe, entre époux et entre <u>cohabitants légaux</u>
<b>De 0,01 à 25.000 €</b>	3 %
<b>De 25.000,01 à 100.000 €</b>	4 %
<b>De 100.000,01 à 175.000 €</b>	9 %
<b>De 175.000,01 à 200.000 €</b>	12 %
<b>De 200.000,01 à 400.000 €</b>	18 %
<b>De 400.000,01 à 500.000 €</b>	24 %
<b>Au-delà de 500.000 €</b>	30 %

b. Les droits de donation en Région de Bruxelles-Capitale

La réforme fiscale a permis d'introduire une nouvelle grille tarifaire depuis le 1/01/2016 qui diminue le nombre de tranche et qui implique une réduction importante des droits de donation sur les biens immeubles. Il est attendu que cette réduction profite en premier lieu aux habitants avec un revenu moyen.

La nouvelle grille est la suivante :

Ligne directe, époux et cohabitants légaux	Autres
--	--------

<sup>4</sup> Tous les tarifs peuvent être consultés sur le lien suivant : <https://www.notaire.be/donations-successions/donation-d-immeuble/droits-de-donation-en-wallonie/tarifs>

<b>0 à 100.000</b>	3%	<b>0 à 150.000</b>	10%
<b>100.000 à 250.000</b>	9%	<b>150.000 à 250.000</b>	20%
<b>250.000 à 450.000</b>	18%	<b>250.000-450.000</b>	30%
<b>450.000 et +</b>	27%	<b>450.000 et +</b>	40%

La réduction des droits de donation immobilière était nécessaire depuis la réforme mise en place en Région Flamande et entrée en vigueur en juillet 2015. Comme le souligne Olivier De Clippele,

« à la suite de la réduction des droits de donation immobilières décidée au nord du pays depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, il est à prévoir que des milliers de propriétaires bruxellois seront tentés de déménager en Flandre pour pouvoir donner leur patrimoine immobilier à des tarifs nettement moins spoliateurs que ceux actuellement en vigueur. La réduction annoncée des droits de donations immobilières à Bruxelles est une bonne mesure si ce n'est qu'elle ne va pas aussi loin qu'en Flandre ».

c. Les droits de donation en Région flamande

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des tarifs des droits de donation en Flandre.

Tranche de la donation	Tarif en ligne directe, entre époux et entre cohabitants*	Tarif entre toutes autres personnes
<b>0.01-150.000 €</b>	3%	10%
<b>150.000,01-250.000 €</b>	9%	20%
<b>250.000,01-450.000 €</b>	18%	30%
<b>Au-delà de 450.000 €</b>	27%	40%

C. Droits d'enregistrement

Toute personne qui souhaite acquérir un immeuble doit payer des droits d'enregistrement sur le bien. Le montant est calculé sur base du prix de vente avec comme base minimale la valeur de l'immeuble. Les droits d'enregistrement ne s'appliquent pas aux immeubles neufs qui sont soumis à la TVA.

Le taux des droits d'enregistrement est de 12,5% à Bruxelles et en Région Wallonne.

**En Région Wallonne**, le taux est de 12,5%. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce taux a été, pour des motifs idéologiques, augmenté à 15% dans le cas de l'acquisition d'une troisième habitation.

Certaines réductions peuvent être appliquées :

- Il existe un système de réduction pour habitations modestes dans le but de favoriser l'accès à la propriété. Il est possible d'obtenir un droit d'enregistrement réduit à 6% ou 5% sur une première tranche du prix de vente qui varie selon la zone où l'habitation est achetée (zone de pression immobilière).

- Il existe un taux réduit en cas de prêt hypothécaire social lors de l'achat d'une habitation modeste (5%).
- Les droits d'enregistrement sont réduits à 0% en cas de prêt hypothécaire social sous forme d'Eco-prêt.
- Enfin, si l'acquéreur d'un immeuble qui a payé le taux plein le revend endéans le délai de deux ans qui suit son acquisition, il peut également demander une restitution des droits d'enregistrement et récupérer 3/5<sup>ème</sup> des droits qu'il aura payés

**A Bruxelles**, le taux de base est également de 12,5%. Le taux réduit de 6% a été supprimé. Il existe toutefois des déductions importantes :

- Un système d'abattement des droits d'enregistrement a été mis en place. Il correspond à une diminution de la base imposable. Le montant de l'abattement normal est de 60.000 EUR à l'heure actuelle. Cela correspond à une économie de 7.500 EUR. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le montant de l'abattement sera augmenté à 175.000 EUR soit une économie de 21.875 EUR pour compenser la suppression du bonus logement. L'abattement est conditionné à certaines conditions comme l'obligation de se domicilier dans le bien acheté et y rester pendant une période de cinq ans. Il doit également s'agir de la première habitation.
- En cas de revente dans les deux ans, l'acquéreur peut bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement égale à 36% du montant total payé.

En Région flamande, le taux de base a été diminué de 12,5% à 10%. En outre, le taux réduit en cas d'acquisition d'une habitation modeste par une ou plusieurs personnes physiques (qui était de 6%) est passé à 5%. Il existe également un système d'abattement mais ce dernier est moins intéressant qu'à Bruxelles. L'abattement s'applique sur la première tranche de 15.000 EUR soit un avantage de 1.500 EUR.

Toutefois, un avantage considérable du système flamand se trouve dans la **portabilité des droits d'enregistrement**. Dans certains cas, les droits payés à l'occasion d'un premier achat qui sert de résidence principale pourront être imputés sur les droits d'enregistrement dus lors de l'acquisition d'une nouvelle résidence principale. L'acquéreur ne devra donc payer que la différence entre les deux montants. Dans d'autres cas, ils pourront faire l'objet d'une restitution partielle. Toutefois, l'application de ces avantages est également soumise à diverses conditions.

On constate donc, en comparant les trois systèmes, que **la Flandre offre une nouvelle fois une fiscalité nettement plus avantageuse**, avec un taux de base inférieur mais surtout un système de portabilité très intéressant.

#### D. Le Précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt local (essentiellement communal et provincial en termes de recettes). Il correspond à un pourcentage du revenu cadastral (RC) indexé de l'habitation. Le montant du précompte représente un pourcentage du revenu cadastral, et il varie d'après chaque commune, chaque région ou chaque province. Il n'existe donc pas de précompte immobilier uniforme pour l'ensemble du Royaume.

A **Bruxelles** et en **Région wallonne**, le précompte représente 1,25% du revenu cadastral. En **Région flamande**, le taux est de 2,5% du revenu cadastral. La taxe de base destinée à la région ne constitue qu'une partie du précompte immobilier que vous devez payer. Les provinces, les

agglomérations et les communes ont le droit de majorer cette taxe de base de centimes additionnels. Le nombre de centimes additionnels qu'elles prélèvent peut varier d'année en année; ce sont les conseils communaux et provinciaux qui le déterminent chaque année.

Le précompte immobilier peut dans certains cas faire l'objet d'une réduction lorsqu'il s'agit, notamment, d'une habitation modeste, lorsque l'immeuble est occupé par une personne handicapée ou lorsque l'occupant a des enfants à charge :

- Dans le cas d'une habitation modeste, une réduction d'1/4 du RC est possible, sans que le montant total ne dépasse 745 EUR.
- La réduction pour personne handicapée est fixée à 10% du précompte à Bruxelles ou à 125€ en Région wallonne, mais peut être portée à 20% à Bruxelles (250€ en Wallonie) s'il s'agit d'un grand invalide de guerre.
- La réduction pour enfant à charge sera de 10% par enfant à Bruxelles et 125€ en Région wallonne, et sera portée à 20% (250€ en Wallonie) pour toute personne handicapée à charge.

#### E. Avantages fiscaux liés au prêt hypothécaire

Certaines Régions offrent la possibilité de déduire les intérêts sur un emprunt hypothécaire.

A **Bruxelles**, le bonus logement sera supprimé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il s'agit d'une réduction d'impôt pour habitation propre et unique qui permet de déduire les intérêts et remboursements en capital de l'emprunt et également les prime de l'assurance solde restant dû. Cette déduction est limitée à un montant maximum de 2.280 EUR par an. Ce montant peut être majoré de 760 EUR pendant les dix premières années. Il existe encore une majoration supplémentaire en cas d'enfant à charge. La réduction d'impôt correspond à 45% du montant déduit. Le bonus logement est supprimé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour être remplacé par une augmentation de l'abattement sur les droits d'enregistrement.

La **Région Wallonne** a, quant à elle, introduit un système de chèque habitat pour remplacer l'ancien système de bonus logement qui a été supprimé pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Sous certaines conditions, il est possible d'obtenir un montant forfaitaire de 125 EUR par an par enfant à charge et un second montant variable calculé sur base des revenus du contribuable. Le montant variable de référence (= montant variable maximal = 1520€) est octroyé pour les revenus nets imposables allant jusque 21.000 €. Pour les revenus nets imposables supérieurs à ce montant, l'excédent par rapport à 21.000 € est multiplié par 1,275% et déduit du montant variable maximal.

**La Flandre est la seule Région où le bonus logement est maintenu.** Il concerne l'habitation propre, peu importe que cette habitation soit unique ou non. La corbeille est la même qu'à Bruxelles (avant 2017) et la réduction d'impôt est fixée de manière forfaitaire à 40% quels que soient les revenus.

### III. Compétence fédérale

#### A. Ventes soumises à la TVA

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la vente d'un bâtiment neuf est entièrement soumise à la TVA. La TVA est due non seulement pour la vente du bâtiment mais aussi pour le terrain. Le taux de base est de 21%. La vente d'un terrain n'est donc plus soumise aux droits d'enregistrement mais à la TVA.

Une habitation est neuve lorsqu'elle est cédée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>ème</sup> année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation.

Il existe un système de taux réduit à 6% dans certaines conditions. Ce taux est applicable à certains travaux de rénovation si les conditions suivantes sont remplies :

1. L'habitation a plus de 10 ans (10 ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 contre 5 avant)
2. Elle est utilisée uniquement comme habitation privée.
3. Les travaux sont facturés directement au propriétaire, locataire ou usufruitier.

#### B. Plus-values immobilières

Il existe trois situations dans lesquelles la plus-value immobilière réalisée à l'occasion de la revente d'un immeuble sera taxée :

1. La revente d'un immeuble bâti dans les 5 ans de l'acquisition

La plus-value réalisée sur la revente d'un immeuble bâti dans les 5 ans qui suivent l'acquisition est imposée à un taux de 16,5% sur la différence entre le montant payé lors de l'achat de l'immeuble et le prix de revente. Cette mesure ne vise cependant pas les maisons d'habitation occupées par le vendeur

2. La spéculation

Une plus-value réalisée à la suite d'une spéculation est taxée au taux de 33 %. On parle de spéculation lorsque les bénéfices réalisés sont considérés comme étant issus d'une gestion « à risque », sans qu'il s'agisse d'une activité professionnelle. Différents critères seront pris en considération par l'administration pour prouver qu'il y a eu spéculation.

3. La revente d'un terrain non bâti

La revente d'un terrain non bâti est taxable à 33% si la revente a lieu dans les 5 premières années et à 16,5 % si la revente a eu lieu entre la 5<sup>ème</sup> et la 8<sup>ème</sup> année.

### IV. Compétence Mixte

#### A. Le Revenu cadastral

Le revenu cadastral correspond à un revenu net normal moyen que l'immeuble pourrait rapporter à son propriétaire sur une année à un moment de référence, **c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> janvier 1975**. Il sert de point de départ au calcul du précompte immobilier. Il correspond par conséquent à une estimation du revenu que le propriétaire pourrait obtenir au cours d'une année s'il décidait de mettre son bien en location.

La majorité de l'opinion publique s'arrête en général à dire que le revenu cadastral se base toujours sur des chiffres de 1975. Bien que cette affirmation soit correcte, il convient de la nuancer quelque peu :

- Le revenu cadastral est **indexé depuis 1991**. L'indexation se fait sur base de l'indice des prix à la consommation alors que les loyers sont quant à eux indexés sur base de l'indice

santé. Autrement dit, l'indexation du Revenu Cadastral évolue plus rapidement que celle des loyers.

- Le revenu cadastral est **augmenté/majoré de 40%** pour les habitations que le propriétaire n'occupe pas au titre de résidence principale (dans le calcul de l'IPP).
- Cette majoration se fait déjà **sur base du revenu cadastral indexé**.
- En pratique, **certaines révisions existent** : des réévaluations sont appliquées lorsque des travaux sont effectués dans le but d'améliorer le confort de l'habitation (dans le cas où ces travaux sont communiqués à l'administration du cadastre). En cas de non communication, le propriétaire s'expose à une sanction administrative ou pénale.

Le plus gros problème qui se pose par rapport au fait que ce revenu est basé sur des chiffres aussi anciens est un problème de cohérence, étant donné que la situation du bien peut avoir totalement évolué depuis 1975.

*Exemple d'inégalité entre voisins possédant un immeuble identique :*

- *la personne qui a introduit un permis a eu son RC indexé, son voisin qui ne l'a pas fait non.*
- *Les villes qui étaient en vue en 1975 : ex Charleroi même sur le déclin, a des RC disproportionné (4000 à 5000 euros pour un maison de maître difficilement louable parce que la zone est sinistrée...) à l'inverse de régions ex BW pas encore en vue à cette époque qui ont des RC ridicules pour des villas qui se négocient entre 250 et 400000 euros voire plus mais qui bénéficient de taux réduits pour les droits d'enregistrement parce que le RC est sous 750 euros même après repassage de l'administration du cadastre...*

### La question des compétences

La grande difficulté qui se pose en matière de taxation sur l'immobilier réside dans la contrainte institutionnelle. La complexité pratique de la répartition des compétences est souvent sous-estimée. Il existe une série d'impôts qui relèvent de la compétence fédérale et d'autres, très nombreux, qui relèvent de la compétence des Régions. Il existe par ailleurs d'autres intervenants comme les communes, les provinces et même l'agglomération de Bruxelles.

Toute cette complexité institutionnelle a pour conséquence que la mise en place de certains dispositifs pourrait nécessiter des modifications à majorité spéciale de deux tiers (il conviendrait donc d'associer l'opposition). Cette interdépendance est d'ailleurs probablement la raison principale pour laquelle il n'y a plus eu de péréquation cadastrale depuis de nombreuses années. Par conséquent, une réforme fiscale dans le domaine de l'immobilier risque de se heurter à **de sérieuses** contraintes institutionnelles.

**Concrètement, le Revenu Cadastral est une compétence fédérale mais les Régions sont libres de modifier la base imposable du Précompte Immobilier.**

Le gouvernement fédéral est toutefois pleinement compétent en ce qui concerne la majoration du Revenu Cadastral. A l'heure actuelle, cette majoration est de 40% dans le calcul de l'IPP. Autrement dit, lorsque le bien immobilier est donné en location à un locataire personne physique qui l'affecte exclusivement à des fins privées, l'imposition sera calculée sur base du revenu cadastral indexé majoré de 40%.

### B. LA location de bien immeuble

La taxation à l'IPP est une compétence fédérale (avec un impact sur les additionnels IPP). La question du précompte immobilier est régionale, tout comme la législation sur les baux.

La manière dont seront imposés les loyers va dépendre de la personnalité du locataire et de l'usage qu'il fait du bien immobilier. On distingue 5 possibilités :

1. Personne physique à titre privé : si le locataire est une personne physique qui agit à titre privé, l'imposition se fait sur base du RC indexé majoré de 40%. Ce montant est ajouté aux revenus et soumis au barème d'imposition à l'IPP, comme un salaire normal.
2. Personne physique et usage professionnel : Lorsque le bien est entièrement consacré à l'activité professionnelle, le montant imposable est constitué des loyers réellement payés ainsi que des avantages locatifs. L'administration fiscale déduira de ce montant des frais forfaitaires équivalant à 40% des loyers. Le loyer net ne peut jamais être inférieur au RC indexé majoré de 40% et la déduction forfaitaire ne peut pas dépasser les 2/3 du RC revalorisé.
3. Personne physique et usage mixte : la partie privée sera imposée comme une location normale et la partie professionnelle sera imposée comme une location à usage professionnel (sur base du loyer réel diminué des frais forfaitaires).
4. Personne morale et propriétaire non dirigeant : Si vous donnez votre bien en location à une société au sein de laquelle vous n'exercez pas de mandat de dirigeant, la location sera imposée de la même manière que la location à une personne physique qui affecte tout le bien à son activité professionnelle.
5. Personne morale et propriétaire dirigeant : dans ce cas, soit le loyer demandé ne dépasse pas 5/3 du RC revalorisé et dans ce cas, l'imposition est identique au point 4. Soit le loyer demandé dépasse 5/3 du RC et dans ce cas la partie qui excède est considérée comme une rémunération est imposée comme telle (elle est aussi soumise à des cotisations sociales).

Il existe également **un cas particulier : la location d'un appartement meublé**. L'administration fiscale fera dans ce cas une distinction entre la location de l'immeuble et la location des meubles. La location de l'immeuble sera imposée de la même manière qu'un immeuble normal en fonction du locataire et de la destination du bien. La location des meubles sera quant à elle considérée comme un revenu mobilier imposé distinctement au taux de 25%. Si le bail ne spécifie rien, le fisc considèrera que la partie réservée à la location mobilière est de 40% du loyer total.

En principe, **la location de kots étudiants** est soumise aux mêmes règles d'imposition que la location à un particulier qui affecte le bien à son usage privé. Autrement dit, elle est basée sur le revenu cadastral indexé majoré de 40%, tout en sachant que si le kot est meublé, la répartition mentionnée ci-dessus entre location des meubles et de l'immeuble est appliquée.

**Quant aux garages**, il n'existe pas de règles particulières pour l'impôt des personnes physiques. Autrement dit, ils sont imposés comme un appartement ou une maison. Mais il n'en va pas de même pour la TVA. Le loyer est en principe considéré comme une prestation de services soumise à la TVA.