

art. 23

«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.»

61 10-11-12
2015

RBDH
BBRoW



LA RÉFORME DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE À BRUXELLES

Un cadeau empoisonné

RBDH

Werner Van Mieghem,
Marie Defreyne, Carole Dumont,
Anne Bauwelinckx
& Laurence Evrard.
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd,
Werner Van Mieghem

Lay-out

Élise Debouny

Photos

couverture : cc images_money,
p. 2: cc tax credits,
p. 4: cc carnagency, p.8: cc images_ money, p. 10: Bastien Milanese

Impression

The Factory Brussels

Envoi réalisé par ETIKET,
Atelier Groot Eiland. Spécialiste en
mailings et envois. 02 511 72 10

E.R.

Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides de la
Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement
et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant
25 euros par an sur notre numéro de compte
BE740682 2988 8007 avec la communication suivante
« Abonnement Art. 23 ».

RBDH
BBRoW
Rassemblement bruxellois
pour le droit à l'habitat
Brusselse bond voor
het recht op wonen

Sommaire

3_

Introduction

4_

1/ Les Bruxellois pourront-ils plus facilement devenir propriétaires ?

5_

1. Les prix de vente à Bruxelles, en constante augmentation

5_

2. Le soutien fiscal pour l'accès à la propriété à Bruxelles, à partir de 2017

2.1. Le bonus logement sera supprimé

2.2 Les droits d'enregistrement seront considérablement réduits

2.3 Les frais d'hypothèque de 1 % seront supprimés

6_

3. Cette réforme fiscale serait-elle un cadeau empoisonné ?

8_

2/ Bruxelles taxe la propriété, mais tente d'épargner les Bruxellois

9_

1. « Le précompte immobilier va augmenter, mais les Bruxellois ne vont pas le sentir »

10_

2. Un problème fondamental : les revenus cadastraux ne sont plus à jour

11_

3. Certaines réductions sur l'impôt des personnes physiques seront supprimées

12

Conclusion : Une réforme fiscale qui laisse les ménages à bas revenus sur le carreau



Introduction

« La réforme aura comme objectif de rendre la fiscalité bruxelloise moins complexe, plus juste et plus favorable pour les Bruxellois et les entreprises bruxelloises. Un glissement de la fiscalité sur le travail vers la fiscalité sur le foncier s'effectuera. La fiscalité sera repensée dans la perspective d'encourager l'installation de nouveaux habitants contributeurs en Région bruxelloise. »¹

Voici le message principal de l'accord de majorité du Gouvernement bruxellois à propos de ce qu'il appelle la « réforme majeure » de la fiscalité. Quelle forme va prendre cette réforme dans la pratique et, en particulier, en matière de logement? Mi-octobre 2015, les partis qui composent la majorité ont trouvé un accord :

- Le précompte immobilier sera majoré de 12 % à partir de 2016.
- L'additionnel de 1 % de l'agglomération à l'IPP et la taxe régionale forfaitaire (de 89 € par ménage) seront supprimés à partir de 2016.
- Les droits d'enregistrement seront diminués à partir de 2017.
- La déductibilité fiscale des emprunts immobiliers sera supprimée pour les nouveaux achats à partir de 2017.
- Les droits de succession seront réduits.

Avec de telles mesures, le Gouvernement bruxellois souhaite d'une part s'assurer une source stable de revenus (précompte immobilier et droits d'enregistrement) et d'autre part continuer à soutenir l'accès à la propriété pour les ménages à revenus moyens.

Pour le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, ce qui importe vraiment, c'est de déterminer si cette réforme fiscale permettra ou pas au Bruxellois moyen de se loger durablement dans sa ville, à des conditions abordables.

Dans ce numéro d'Art.23, nous avons l'ambition d'examiner avec rigueur et sens critique les impacts de la réforme de la fiscalité immobilière et des choix opérés par le Gouvernement.

Bonne lecture. ✕

1. Accord Gouvernemental 2014-2019, p. 111



La réforme de la fiscalité immobilière à Bruxelles /

Les Bruxellois pourront-ils plus facilement devenir propriétaires ?

Depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement bruxellois veut convaincre autant de ménages à revenus moyens que possible de s'installer et donc de payer leurs impôts sur son territoire. Grâce à différents avantages fiscaux, il encourage notamment les Bruxellois à devenir propriétaires. Dans ce chapitre, nous examinerons si la réforme fiscale prévue par le Gouvernement (pour entrer en vigueur à partir de 2017) contribuera effectivement à rendre l'accès à la propriété plus aisé pour les Bruxellois.

WERNER VAN MIEGHEM

1. Les prix de vente à Bruxelles, en constante augmentation

L'obstacle le plus important du Bruxellois moyen pour acquérir un logement, c'est évidemment le prix ! Les prix de vente des logements à Bruxelles ont augmenté d'au moins 30% ces dix dernières années.

Prix de vente (Q50-median) des logements à Bruxelles¹

	2005	2010	2014	2005/2014
Appartement	140 000	175 000	190 000	+35 %
Maison	240 000	295 000	330 000	+37 %

En plus du prix du logement, l'acheteur doit s'acquitter d'un certain nombre de frais liés (droits d'enregistrement, droits d'hypothèque, frais d'acte, frais de notaire...) qui grèvent le budget des ménages.

Exemple : Pour un appartement dont le prix d'achat est fixé à 190 000 €, acquis avec un crédit hypothécaire de 150 000 €, les frais complémentaires s'élèveront à 22 238 €. L'acheteur devra payer un montant total de 212 238 €, répartis comme suit :

Prix d'achat	190 000 €
Droits d'enregistrement	14 375 €
Frais de notaire	2 549 €
Frais d'acte	968 €
Frais d'acte et frais d'hypothèque	2 846 €
droits d'hypothèque de 1 %	1 500 €
Total :	212 238 €

2. Le soutien fiscal pour l'accès à la propriété à Bruxelles, à partir de 2017

Le Gouvernement bruxellois a décidé de ne plus octroyer de bonus logement pour les nouveaux emprunts hypothécaires, de ne plus indexer le bonus logement pour les emprunts en cours, de diminuer fortement les droits d'enregistrement et de supprimer les droits d'hypothèque.

2.1/ Le bonus logement sera supprimé

Le RBDH a récemment consacré un dossier complet au bonus logement, publié dans un précédent Art.23.²

De quoi s'agit-il ?

Le bonus logement est une mesure fiscale de soutien introduite en 2004 grâce à laquelle les pouvoirs publics entendaient encourager l'achat d'un logement familial. Toute personne qui contracte un crédit hypothécaire pour une durée d'au moins dix ans en vue d'acquérir son habitation « propre et unique » (acheter ou construire) ou la conserver (rénover ou payer des droits de succession) peut, pendant la durée du crédit, déduire partiellement, de sa déclaration d'impôt, les paiements qu'elle a effectué (remboursements du capital et intérêts de l'emprunt et prime de l'assurance solde restant dû).

Ainsi, pour un emprunt hypothécaire contracté sur 25 ans, l'avantage financier total du bonus logement est, pour le contribuable, de 28 800 euros. Pour un ménage à deux revenus, l'avantage sur 25 ans est deux fois plus élevé et s'élève donc à 57 600 € !

Que coûte le bonus logement aux pouvoirs publics ?

L'avantage fiscal octroyé aux familles a un coût pour les pouvoirs publics. En 2012, 51 200 Bruxellois ont pu bénéficier du bonus logement pour un montant total de 69 millions d'euros.

Cette réduction d'impôts, qui est depuis l'an passé une compétence régionale, a été remise en question par le RBDH, mais aussi par le Taskforce mis en place par le Gouvernement pour préparer la réforme fiscale. Deux raisons principales ont été soulevées.³ Tout d'abord, l'efficacité d'une déduction fiscale est discutable ; l'avantage financier intervenant seulement deux ans après l'acquisition du logement. Ensuite, le bonus logement menace, à terme, de peser très lourd sur le budget du gouvernement bruxellois. Étant donné que le bonus logement reste d'application pendant toute la durée de l'emprunt →

1. SPF Economie, Vente de biens immobiliers (1990-2014)
2. Art. 23 # 56 – Le bonus logement pour les propriétaires : une fausse bonne idée, juin 2014
3. Bruxelles fiscalité, SPRB, Rapport final Taskforce Réforme fiscale, août 2015

hypothécaire et que, chaque année, de nouvelles familles en bénéficient, le coût du bonus logement pour la région bruxelloise est estimé à 174 millions d'euros d'ici 2021.

C'est pour cette raison que le Gouvernement a décidé, à partir de 2017, de supprimer le bonus logement pour les nouvelles acquisitions et de cesser d'indexer les montants maximaux déductibles pour les emprunts déjà contractés. Cette décision fera économiser à la Région 20 millions d'euros en 2017 et 95 millions d'euros en 2021.⁴

2.2/ Les droits d'enregistrement seront considérablement réduits

De quoi s'agit-il ?

À l'achat d'une propriété existante (terrain ou bâtiment)⁵, l'acquéreur doit s'acquitter de droits d'enregistrement qui équivalent à 12,5 % du prix d'achat. Depuis 2003, les ménages qui achètent une habitation perçoivent une réduction forfaitaire (ou abattement) de 75 000 ou 60 000 € selon que l'habitation se situe ou pas dans un EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation). Cela représente une économie de 9 325 ou 7 500 €. Aucun plafond de revenus n'est appliqué. L'acheteur s'engage à rester domicilié dans le bien pour une durée de 5 ans.

En 2012, 6 800 réductions sur les droits d'enregistrement ont été attribuées, dont un peu plus du quart pour des logements situés en zone EDRLR. Ces réductions ont coûté 54 millions d'euros à la région en 2012. À Bruxelles, environ 12 500 logements sont vendus annuellement, ce qui signifie que la moitié des propriétaires-bénéficiaires veulent occuper (pendant au moins 5 ans) le logement acheté.

Pour compenser la suppression du bonus logement, une diminution plus importante de l'abattement des droits d'enregistrement interviendra à partir de 2017.

L'abattement de 75 000 € ou 60 000 € octroyé actuellement (voir encadré) passera à 175 000 € pour les logements acquis à moins de 500 000 €.

Pour la Région de Bruxelles-Capitale, la réduction majorée des droits d'enregistrement représentera une perte de revenus de 90 millions d'euros en 2017.

2.3/ Les frais d'hypothèque de 1 % seront supprimés

Acheter un logement avec un crédit hypothécaire implique de payer également une taxe de 1 % sur les frais d'hypothèque. En 2012, cette taxe a généré 27 millions d'euros pour la Région.

Pour le RBDH, cette taxe est antisociale. D'un côté, la région bruxelloise soutient des institutions comme le Fonds du Logement et les sociétés de crédit social pour qu'elles puissent accorder des crédits hypothécaires avantageux mais de l'autre, cette taxe est tout de même en vigueur.

Le Gouvernement bruxellois a compris cette contradiction puis qu'il a décidé de supprimer cette taxe à partir de 2017 pour les ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour acquérir et occuper leurs logements.

3. Cette réforme fiscale serait-elle un cadeau empoisonné ?

À première vue, ces mesures semblent intéressantes pour les acheteurs. Elles permettent un avantage financier direct qui diminue le prix d'achat. Ce sont les acquéreurs de logements bon marché qui sentiront le plus cette diminution des frais. Les ménages à revenus faibles ou moyens devront emprunter moins et pourront donc en principe accéder plus facilement à la propriété.

Si nous reprenons l'exemple de l'appartement dont le prix d'achat est de 190 000 €, acquis avec un crédit hypothécaire de 140 000 € cette fois-ci, le montant total, frais complémentaires inclus, suite à la réforme fiscale, sera diminué de 14 000 € :

Prix d'achat	190 000 €
Droits d'enregistrement	1 875 €
Frais de notaire	2 549 €
Frais d'acte	968 €
Frais d'acte et frais d'hypothèque	2 786 €
Droits d'hypothèque de 1 %	0 €
Total :	198 196 €

À terme, ces mesures qui semblent intéressantes pourraient en fait s'avérer être un cadeau empoisonné. En effet, une telle approche générale qui ne tient pas compte des revenus des acquéreurs risque d'amener les vendeurs à augmenter leurs prix, en particulier dans le secteur des appartements « bon marché ». Cette hausse des prix exclura surtout les ménages à revenus faibles ou moyens.

Mais le Gouvernement bruxellois ne considère pas que ce soit un souci. Au contraire...

L'augmentation des prix de l'immobilier signifie aussi une augmentation significative des recettes provenant des droits d'enregistrement. En quatre ans (2009-2012), ces recettes ont augmenté de 55 %, pour atteindre 478 millions d'euros, ce qui correspond à 20 % des recettes totales de la Région bruxelloise. En d'autres termes, l'augmentation des prix de l'immobilier représente une bonne nouvelle pour les finances de la Région.

Le Ministre bruxellois des Finances, Guy Vanhengel était, à ce propos, très explicite, lors de la commission des finances du 2 février 2015 : « *D'une part, nous devons essayer de faire augmenter la valeur des biens immobiliers car les droits d'enregistrement représentent une recette très importante à chaque transaction. Nous devons donc tendre vers une croissance continue de la valeur de nos biens immobiliers, ce qui permettra de continuer à attirer les investisseurs en Région bruxelloise. D'autre part, nous devons essayer de maintenir à niveau le nombre de transactions. La Région doit se doter d'un système qui ne perturbe ni le nombre de transactions, ni la croissance continue de la valeur des biens immobiliers, ces deux éléments clés qui créent la majeure partie de nos recettes.* »

Selon le RBDH, il serait préférable de lier la réduction des droits d'enregistrements à des conditions de revenus. Nous regrettons également que les moyens dégagés par la suppression du bonus logement ne soient pas en partie attribués à des mesures en faveur des ménages à bas revenus. Nous pensons plus spécifiquement à un meilleur financement du Fonds bruxellois du Logement ou à l'introduction d'une assurance contre la perte de revenus. Deux mesures pourtant relativement peu coûteuses :

→ **Donner au Fonds du Logement bruxellois la possibilité d'accorder plus de crédits hypothécaires**
À l'heure actuelle, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale octroie environ 1 200 crédits hypothécaires par an pour l'achat d'habitations familiales et 500 crédits pour des travaux destinés à réaliser des économies d'énergie. 80% des crédits sont octroyés à des familles dont les revenus ne dépassent pas les plafonds du logement social.

Cependant, les crédits octroyés ne suffisent pas et environ 30 % des demandeurs restent sur le carreau. C'est pour cette raison qu'une partie du bonus logement aurait

pu être consacrée à augmenter le nombre de prêts du Fonds du Logement.

En 2012, 48 millions d'euros de la dotation régionale ont été utilisés pour le financement des crédits hypothécaires. Si le nombre de crédits était augmenté d'un tiers, cela représenterait une augmentation de la dotation régionale de capital de 16 millions d'euros.

→ **Prévoir une assurance perte de revenus**

Aider les familles à rester propriétaire de leur habitation peut constituer une autre piste.

En Wallonie et en Flandre, il existe déjà depuis plusieurs années une assurance gratuite « Logement garanti » ou « Assurance perte de revenus ». Le principe de l'assurance est le suivant : si l'emprunteur perd son emploi ou se trouve en incapacité de travail, c'est la compagnie d'assurances qui verse à la banque une partie de la prime mensuelle due. Ainsi, on évite que l'emprunteur ne puisse plus rembourser son crédit hypothécaire et que le logement soit saisi, puis vendu par la banque.

À l'initiative du Parlement bruxellois, une ordonnance a été votée en 2009 pour instaurer le principe d'une « assurance logement garanti »⁷. Néanmoins, le Gouvernement n'ayant toujours pas, jusqu'ici, fixé les conditions de cette assurance, ni octroyé aucun budget, le texte n'est pas d'application.

Durant la précédente législature, le cabinet du Secrétaire d'État au Logement a travaillé sur un projet d'arrêté, mais le texte n'a pas été présenté au Gouvernement.

Nous savons qu'à Bruxelles, d'après les droits d'enregistrement, quelques 6 800 logements ont été vendus pour servir de résidence familiale. En supposant que la moitié des acquéreurs souscrivent à une assurance perte de revenus, il serait question de quelques 3 400 assurances à financer. Ce qui, sur base des chiffres de la Flandre, coûterait annuellement 3 millions d'euros à la Région de Bruxelles-Capitale. ✕

4. idem

5. Acheter un logement sur plan implique de payer une TVA à 21 % (6 % pour un logement produit par le Fonds du Logement et Citydev) et les droits d'enregistrement ne sont dus que pour le terrain.

6. Pour le calcul des droits d'enregistrement, l'abattement de 75 000 € ou 60 000 € est soustrait du prix d'achat. C'est sur base de ce montant réduit que les droits d'enregistrement de 12,5 % sont calculés.

7. Ordonnance du 22 janvier 2009 concernant l'instauration d'une assurance habitat garanti pour les nouveaux propriétaires. (MB 06/02/2009)



La réforme de la fiscalité immobilière à Bruxelles /

Bruxelles taxe la propriété, mais tente d'épargner les Bruxellois

Le Gouvernement bruxellois a annoncé une réforme fiscale qui touchera les ménages qui acquièrent un logement, mais aussi ceux qui sont déjà propriétaires. Les mesures principales prévoient d'augmenter le précompte immobilier et de supprimer certaines réductions fiscales sur l'impôt des personnes physiques (primes à la rénovation, isolation de la toiture...).

WERNER VAN MIEGHEM

1. « Le précompte immobilier va augmenter, mais les Bruxellois ne vont pas le sentir »

Le Gouvernement bruxellois a décidé d'augmenter à partir de 2016 le précompte immobilier de 12 %, mais précise que les Bruxellois ne ressentiront pas cette hausse, car ils n'auront plus à payer la taxe régionale de 89 € (par ménage) et les centimes additionnels de 1 % pour l'agglomération dans l'impôt aux personnes physiques. Les propriétaires habitant Bruxelles bénéficieront également d'une réduction de 120 € sur le précompte immobilier.

Il est important de savoir que la première décision fut de supprimer la taxe régionale de 89 € et les centimes additionnels de 1 % – promesse électorale que le Ministre des finances Guy Vanhengel souhaitait réaliser. En 2013, le produit de la taxe forfaitaire régionale pour les chefs de ménages était d'environ 28 millions d'euros. Il était de 34 millions pour l'additionnel de 1 % pour l'agglomération. Cela représente donc, pour la Région, un total de quelques 60 millions d'euros. Pour compenser ces pertes, il fallait donc se mettre à la recherche d'autres sources de revenus; trouvées par le Gouvernement dans l'augmentation d'environ 12 % du précompte immobilier.

Exemple :

Un logement à Evere au revenu cadastral indexé de 1 500 euros :	
1,25 % pour la Région	= 18,75 euros
+ 589/100 de centimes additionnels pour l'agglomération	= 110,44 euros
+ 3 200/100 de centimes additionnels pour la commune	= 600 euros
Montant total du précompte immobilier	= 729,19 euros

Le même logement mis en location par une Agence Immobilière Sociale :	
0,8 % pour la Région	= 12 euros
+ 589/100 de centimes additionnels pour l'agglomération	= 70,68 euros
+ 3 200/100 de centimes additionnels pour la commune	= 384,20 euros
Montant total du précompte immobilier	= 466,68 euros

Le précompte immobilier peut faire l'objet de réductions

- S'il s'agit d'un logement modeste (revenu cadastral de maximum 745 euros) : -25 %
- Si le propriétaire occupant ou le locataire est reconnu handicapé : -10 %
- Si le propriétaire occupant ou le locataire a au moins deux enfants à charge : -10 % pour chaque enfant à charge
- Le précompte immobilier peut aussi être réduit ou supprimé en cas d'inoccupation du bien. Mais le Gouvernement bruxellois, par ordonnance¹, a fixé des conditions très strictes à remplir pour en bénéficier : le logement doit être déclaré insalubre, mais améliorable; il doit, auparavant, avoir été occupé pendant au moins 9 ans; il doit faire l'objet de travaux d'assainissement. En pratique, cela signifie que très peu de propriétaires demandent et obtiennent cette réduction pour inoccupation.

LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER

De quoi s'agit-il ?

Le précompte immobilier est un impôt que chaque propriétaire d'un bien immobilier doit payer annuellement.

Pour les immeubles et terrains situés à Bruxelles, le précompte immobilier est fixé à 1,25 % du revenu cadastral indexé, augmenté des centimes additionnels de l'agglomération et de la commune sur laquelle le bien est situé. Les logements des Sociétés Immobilières de Service Public, des communes, du Fonds du Logement, et les logements privés mis en location via une Agence Immobilière Sociale, bénéficient d'un taux réduit à 0,8 %.

Que rapporte le précompte immobilier ?

Pour la région bruxelloise (Région et agglomération), le précompte immobilier est une source de rentrées financières relativement limitée; à l'inverse des communes bruxelloises pour lesquelles ces ressources sont très importantes.

→ À la Région (2011) : 19,2 millions d'euros
→ À l'Agglomération (2011) : 115 millions d'euros
→ Aux communes (2012) : 628 millions d'euros.

1. Ordonnance du 23 Juillet 1992 relative à la taxe foncière (Moniteur belge du 1er Août 1992), complétée par l'Ordonnance du 13 Avril 1995 (Moniteur belge du 13 Juin, 1995)

La réforme de la fiscalité immobilière à Bruxelles / Bruxelles taxe la propriété, mais tente d'épargner les Bruxellois

Le Gouvernement affirme que l'augmentation du précompte immobilier touchera surtout ceux qui possèdent une habitation dans la Région mais n'y résident pas, épargnant ainsi les Bruxellois. Mais qu'en est-il vraiment ?

Environ 60 % des logements à Bruxelles sont occupés par des locataires et sont donc entre les mains de propriétaires bailleurs. Et au moins un quart des logements loués appartiennent à des propriétaires qui vivent en dehors de Bruxelles². Il y a des risques pour que tôt ou tard, ces bailleurs-là répercutent la hausse du précompte immobilier sur le loyer. Les locataires en seront donc les premières victimes.

De plus, près de 170 000 ménages bruxellois – et une majorité d'entre eux sont locataires – sont actuellement exemptés du paiement de la taxe régionale pour raisons sociales³ et plusieurs dizaines de milliers de Bruxellois à faibles revenus ne paient pas ou peu d'impôts sur le revenu et donc pas ou peu les centimes additionnels de 1 % pour l'agglomération. Pour eux, la suppression de ces deux taxes ne présentera donc pas vraiment d'avantages.

Dans le rapport du groupe de travail sur la réforme fiscale⁴, il est même suggéré de supprimer certaines réductions de taux dans le calcul du précompte immobilier, en particulier le taux de base réduit pour les agences immobilières sociales et les sociétés de logements sociaux, mais aussi pour les personnes handicapées et les ménages avec enfants à charge. Les arguments en ce sens soulignaient la simplification du travail pour l'administration régionale des finances mais aussi le fait que ces réductions à caractère social pourraient s'avérer plus efficaces via des subsides spécifiques. De telles suppressions auraient aussi permis de générer des revenus supplémentaires pour les communes.

Le groupe de travail a également proposé, en cas de maintien des taux réduits, d'octroyer des diminutions forfaitaires plutôt qu'en pourcentage, pour les ménages avec enfants à charge et pour les personnes présentant un handicap.



Cependant, le Gouvernement bruxellois n'a pas suivi les orientations du groupe de travail et de son administration. Les diminutions actuelles à caractère social seront maintenues. L'impact de l'augmentation de 12 % du précompte immobilier sera donc atténué.

Mais selon le RBDH, il importe de faire encore mieux connaître les possibilités de réduction sur le précompte immobilier. Les locataires en particulier – et Bruxelles en compte une majorité – ne savent pas toujours que leur situation personnelle permet d'octroyer aux propriétaires bailleurs une diminution du précompte immobilier et en leur propre faveur, une diminution du loyer. Le RBDH plaide pour que la Région bruxelloise fasse mieux connaître cette possibilité à ses habitants. L'introduction d'une diminution forfaitaire (comme en Région wallonne⁵), à la place d'une diminution au pourcentage aiderait le locataire à connaître le montant de la réduction auquel il a éventuellement droit.

2. Un problème fondamental : les revenus cadastraux ne sont plus à jour.

La base du précompte immobilier est le revenu cadastral. Ce revenu cadastral, établi jusqu'à présent par l'administration fédérale des finances et qui sert aussi à la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques, correspond à la valeur locative annuelle théorique d'un logement, diminué d'un forfait couvrant l'entretien et les travaux.

Mais le revenu cadastral ne correspond plus du tout à la valeur locative nette actuelle du logement. Pourquoi ? Car les revenus cadastraux ont été établis en 1975, sur base des loyers de 1975. Or, en 40 ans, les loyers ont fortement augmenté ; les quartiers ont pris ou perdu de leur



Tôt ou tard les bailleurs répercutent la hausse du précompte immobilier sur le loyer.

valeur; les propriétaires ont effectué des travaux ayant eu un impact sur le confort et/ou la superficie des logements sans que l'administration n'en soit informée. Les habitations qui peut-être étaient modestes peuvent ne plus l'être du tout aujourd'hui, louées ou vendues à des prix très élevés. Le revenu cadastral s'appuie aujourd'hui sur une base incorrecte et entraîne une fiscalité immobilière injuste. L'intention du Gouvernement bruxellois d'augmenter le précompte immobilier ne fera que renforcer l'injustice.

Dans l'accord gouvernemental, nous lisons que le Gouvernement bruxellois veut donner les moyens nécessaires à l'administration régionale et aux communes pour travailler à une fixation des « revenus cadastraux propres à Bruxelles ».

Selon nous, ces revenus cadastraux bruxellois devraient être déterminés par les loyers moyens réellement pratiqués à Bruxelles et par des critères objectifs. Ainsi la région détiendra non seulement une base correcte pour le calcul du précompte immobilier, mais également une base actualisée pour d'autres mesures fiscales comme la réduction du précompte immobilier pour les habitations modestes, pour la réduction des droits d'enregistrement pour les habitations modestes, pour un système de mesures fiscales de soutien aux propriétaires qui rénovent leurs logements (pour réaliser des économies d'énergie), pour les propriétaires-bailleurs qui mettent leurs logements en location en pratiquant des loyers modérés...

En octobre 2015, le Gouvernement n'a pas décidé de la mise en œuvre de revenus cadastraux propres à Bruxelles. Cependant, nous pouvons lire dans le rapport du groupe de travail sur la réforme fiscale que les revenus cadastraux sont inadaptés et sont une base injuste au précompte

immobilier... mais les experts mettent aussi en garde contre une réévaluation à court terme des revenus cadastraux. Selon eux, il serait plus adéquat d'attendre que l'administration régionale des finances soit tout à fait au point, pour pouvoir travailler dans de bonnes conditions sur la réévaluation de revenus cadastraux basés sur les valeurs du marché/les prix de vente des logements, lorsque ceux-ci sont vendus, donnés ou hérités. Cet ajustement coûterait environ 10 millions d'euros par an à la région.

3. Certaines réductions sur l'impôt des personnes physiques seront supprimées

La sixième réforme de l'État a mené à la régionalisation du bonus logement et de réductions d'impôt des personnes physiques liées à la propriété immobilière.

Ces réductions s'appliquent entre autres pour la rénovation des logements, pour la sécurisation contre les vols et incendies, pour l'entretien des bâtiments classés, pour les logements mis en gestion auprès d'une agence immobilière sociale, ou encore pour l'isolation de la toiture.

Parmi ces réductions, la sécurisation des habitations (5,5 millions d'euros) et l'isolation (1,5 millions d'euros) ont le plus de succès. Les autres sont plus rarement sollicitées. Pour des raisons budgétaires, mais aussi à cause de la charge administrative disproportionnée et des primes à la rénovation spécifiques à Bruxelles, le Gouvernement bruxellois a décidé de supprimer ces réductions de l'impôt des personnes physiques, à partir de 2017 (revenus 2016). ✕

2. Les chiffres du SPF Finances nous apprennent qu'en 2013, 68.220 avis de paiement du précompte immobilier étaient envoyés à des propriétaires résidant hors de la Région de Bruxelles-Capitale.

3. Questions et réponses – Parlement bruxellois – 15 Janvier 2014 (num. 47), p. 57. Sont entre autres exonérés : les personnes émargeant au CPAS; les personnes dont le revenu est inférieur à 961,60 € pour un isolé et 1.282,15 € pour un chef de ménage (janvier 2013); les personnes ayant un revenu garanti pour les personnes âgées; les personnes ayant au moins 4 enfants; les personnes présentant un handicap.

4. Bruxelles Fiscalité, SPRB, Rapport final Taskforce Réforme fiscale, août 2015.

5. La Région wallonne octroie une diminution de 125 € par enfant et de 250 € par enfant avec un handicap.

Une réforme fiscale qui laisse les ménages à bas revenus sur le carreau

En octobre 2015, le Gouvernement bruxellois est parvenu à un accord et a annoncé en fanfare une grande réforme fiscale immobilière... malheureusement très décevante pour le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat.

En ce qui concerne le soutien à l'acquisition, le Gouvernement a pris quelques décisions positives : la suppression du bonus logement, dont l'efficacité était remise en question par presque tous, mais aussi la suppression des frais d'hypothèque de 1 % sur le montant emprunté.

Cependant, la mesure essentielle consiste en une diminution importante des droits d'enregistrement et pourrait bien, à terme, se révéler être un cadeau empoisonné. Il s'agit d'une mesure générale, qui bénéficiera à tous, sans conditions de revenus, et pourrait donc inciter les vendeurs à augmenter les prix de vente, en particulier dans le secteur des logements « bon marché ». Des prix plus élevés excluront en premier lieu les ménages à faibles et modestes revenus de l'accès à la propriété. Mais cela ne préoccupe pas la Région. Au contraire. Nos décideurs font tout pour attirer les ménages à hauts revenus.

Le RBDH avait déjà fait connaître sa position. Selon nous il aurait été préférable de mieux cibler la réduction des droits d'enregistrement, en l'associant par exemple à des plafonds de revenus. De plus, les moyens libérés par la suppression du bonus logement auraient pu servir à augmenter la capacité d'action du Fonds du Logement ou encore à introduire une assurance contre la perte de revenus.

Les nouvelles mesures fiscales visant les ménages déjà propriétaires, prévues par le Gouvernement bruxellois, sont aberrantes. Le point de départ de cette réforme était déjà contestable. L'objectif n'était pas de modifier la fiscalité immobilière pour que les Bruxellois puissent

se loger à des conditions plus dignes et abordables. Non ! L'objectif était de supprimer la taxe régionale de 89 € et les centimes additionnels de 1 % pour l'agglomération (puisque'il s'agissait des promesses électorales du Ministre des Finances Guy Vanhengel...) et donc de compenser ces pertes par d'autres entrées financières. D'où la décision d'augmenter le précompte immobilier de 12 %.

Le Gouvernement s'est dépêché de rassurer les propriétaires bruxellois, en leur promettant qu'ils ne sentiraient pas les effets de l'augmentation du précompte immobilier et en assurant viser davantage les propriétaires bailleurs ne résidant pas dans la région. Mais au moins un quart des logements loués à Bruxelles sont entre les mains de non-Bruxellois; ce qui menace de facto les locataires d'une hausse des loyers.

Il ne s'agit pas d'un « oubli » puisque c'était su et signalé par le groupe d'experts au Gouvernement. De même pour le revenu cadastral, complètement, dépassé et pourtant à la base d'un calcul injuste du précompte immobilier. Mais de toute évidence, ce n'était pas la préoccupation principale du Gouvernement.

Légitimement, la question se pose : pourquoi la taxe régionale de 89 € et les centimes additionnels de 1 % pour l'agglomération devaient être supprimés ? Et elle se pose d'autant plus quand on connaît les conséquences sur une partie de la population qui a déjà du mal à joindre les deux bouts...

Selon le RBDH, cette réforme de la fiscalité immobilière a été guidée par des choix qui visaient avant tout à assurer l'équilibre budgétaire et à soulager le travail de l'administration. Le Gouvernement a trop peu essayé de soutenir, grâce à la fiscalité, une politique (sociale) du logement. Et cela fait aucun doute : les ménages à faibles revenus, qu'ils soient actuellement locataires ou qu'ils rêvent de devenir propriétaires, seront à terme les premières victimes de ces choix. ✘

WERNER VAN MIEGHEM
Coordinateur RBDH