



LOUVAIN
School of Management

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

LOUVAIN SCHOOL OF MANAGEMENT

Une réforme de la fiscalité immobilière en vue d'un allègement fiscal sur les revenus du travail ? Vers plus d'équité

Promoteur : **Mr Marcel Gérard**

Mémoire-recherche présenté par
Maxime Houchard

en vue de l'obtention du titre de Master
120 crédits en sciences de gestion

ANNEE ACADEMIQUE 2015-2016

Remerciements

Je souhaiterais tout d'abord remercier ma famille et tous mes proches pour leur soutien durant cette année et lors de la réalisation de ce mémoire.

Merci particulièrement à Audrey Sparta et Marie-Julie Nemery pour leurs relectures et leurs conseils vis-à-vis de ce mémoire.

Je tiens à remercier Monsieur Gérard, mon promoteur et professeur de fiscalité, pour son aide et sa supervision lors de la réalisation de ce mémoire.

Je voudrais finalement remercier Monsieur Christian Valenduc qui m'a consacré de son temps pour mieux m'éclairer grâce à son expertise sur la fiscalité immobilière et ses spécificités.

Table des matières

INTRODUCTION	1
PARTIE I : DESCRIPTION DE LA FISCALITE IMMOBILIERE.....	3
CHAPITRE 1 : LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE, SON HISTOIRE, SES ORIGINES.....	3
CHAPITRE 2 : LA NOTION DE BIEN IMMOBILIER AU SENS FISCAL DU TERME.....	5
CHAPITRE 3 : IMPÔTS SUR LE CAPITAL ET SUR LES REVENUS	7
<i>Section 1. L’immobilier soumis à l’impôt sur le capital et sur les revenus.....</i>	<i>7</i>
<i>Section 2. Les revenus immobiliers soumis à une double imposition</i>	<i>7</i>
CHAPITRE 4 : L’IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES : IMPÔT SUR LES REVENUS	8
<i>Section 1. Description générale.....</i>	<i>8</i>
<i>Section 2. Les revenus immobiliers.....</i>	<i>8</i>
§ 1. Le revenu cadastral.....	8
§ 2. Détermination du revenu brut	12
§ 3. Exonérations et réductions des revenus immobiliers.....	17
§ 4. Détermination du revenu net	18
§ 5. Cas particuliers de revenus provenant d’un bien immobilier	19
§ 6. Imposition conjointe.....	23
<i>Section 3. Réductions d’impôts et avantages fiscaux relatifs à l’immobilier.....</i>	<i>25</i>
§ 1. De déductions à réductions	25
§ 2. Réduction pour habitation propre et unique.....	26
CHAPITRE 5 : LES REVENUS IMMOBILIERS À L’IMPÔT DES SOCIÉTÉS	30
CHAPITRE 6 : LA TVA SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	30
<i>Section 1. La vente d’immeubles bâtis</i>	<i>30</i>
<i>Section 2. Les locations immobilières.....</i>	<i>31</i>
<i>Section 3. La vente de terrains</i>	<i>31</i>
CHAPITRE 7 : L’IMPÔT FONCIER AU NIVEAU RÉGIONAL	32
<i>Section 1. Le précompte immobilier</i>	<i>32</i>
§ 1. Présentation	32
§ 2. Le calcul du précompte immobilier	32
§ 3. Réductions, exonérations et remise du précompte immobilier	33
§ 4. Imputation du précompte sur l’impôt des personnes physiques	34
§ 5. Un impôt essentiel pour les localités.....	34
<i>Section 2. Les droits d’enregistrement</i>	<i>35</i>
§ 1. Les droits d’enregistrement en Région wallonne	35
§ 2. Les droits d’enregistrement en Région flamande.....	36
§ 3. Les droits d’enregistrement en Région Bruxelles-Capitale	38
<i>Section 3. Les droits de succession et donation sur un bien immobilier.....</i>	<i>40</i>
§ 1. Les droits de succession.....	40

§ 2. Les droits de donation	40
PARTIE II : ETAT DES LIEUX DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE	43
CHAPITRE 1 : L'IMMOBILIER, PARENT PAUVRE DE LA FISCALITÉ BELGE ?	43
<i>Section 1. Pression fiscale sur les revenus immobiliers à l'IPP</i>	43
<i>Section 2. Pression fiscale sur le précompte immobilier.....</i>	44
<i>Section 3. Pression fiscale sur les droits de mutation immobilière.....</i>	45
<i>Section 4. Pression fiscale sur les plus-values immobilières.....</i>	45
CHAPITRE 2 : ETAT DES LIEUX DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE DANS L'UNION EUROPÉENNE ET COMPARAISON AVEC LA BELGIQUE	47
<i>Section 1. Description de la fiscalité immobilière chez nos voisins européens</i>	47
§ 1. La France.....	47
§ 2. Le Grand-Duché de Luxembourg	51
§ 3. Les Pays-Bas.....	53
§ 4. L'Allemagne	55
<i>Section 2. Comparaison de la fiscalité immobilière au sein de l'Union européenne avec la Belgique</i>	57
§ 1. Point de vue des coûts de transactions	58
§ 2. Point de vue de l'impôt sur les revenus.....	59
§ 3. Point de vue de la taxe sur la propriété foncière.....	59
§ 4. Point de vue des incitants fiscaux à l'accès à la propriété	60
§ 5. Point de vue des plus-values immobilières.....	60
§ 6. Point de vue des droits de succession et donation.....	61
§ 7. Point de vue du coût fiscal total de l'acquisition d'une habitation.....	62
CHAPITRE 3 : POLITIQUE FISCALE IMMOBILIÈRE BELGE AU POINT DE VUE DE L'ÉQUITÉ ET DE L'EFFICACITÉ	66
<i>Section 1. Les concepts d'équité horizontale et verticale et d'efficacité</i>	66
<i>Section 2. Un revenu cadastral complètement dépassé et source d'iniquités</i>	67
<i>Section 3. Iniquité horizontale et verticale du précompte immobilier.....</i>	68
<i>Section 4. La problématique des loyers réels</i>	68
<i>Section 5. Différence de traitement entre les biens situés en Belgique et à l'étranger</i>	69
<i>Section 6. L'inefficacité et l'iniquité des incitants fiscaux à l'accès la propriété</i>	70
§ 1. Le bonus logement classique.....	70
§ 2. Le chèque habitat, héritier du bonus logement en Région wallonne	71
<i>Section 7. Les droits d'enregistrement, impôts les plus distorsifs</i>	72
<i>Section 8. Inefficacité en raison du morcellement des compétences</i>	72
PARTIE III : UNE RÉFORME, QUELLE RÉFORME ?	75
CHAPITRE 1 : LA BELGIQUE, ENFER FISCAL POUR LE TRAVAILLEUR ?	75
CHAPITRE 2 : PISTES DE RÉFORME.....	78
<i>Section 1. Réformes possibles au niveau du pouvoir fédéral</i>	78

§ 1. Les revenus locatifs.....	78
§ 2. Le revenu cadastral.....	79
§ 3. Les plus-values immobilières.....	80
<i>Section 2. Réformes possibles au niveau des pouvoirs régionaux.....</i>	<i>80</i>
§ 1. La réforme du précompte immobilier.....	80
§ 2. La réforme du bonus-logement.....	82
§ 3. Les droits d'enregistrement et de mutation.....	83
<i>Section 3. Comment alléger la fiscalité sur l'IPP ?.....</i>	<i>84</i>
§ 1. Au niveau fédéral.....	84
§ 2. Au niveau régional.....	84
<i>Section 4. Analyse de la réforme fiscale de la Région Bruxelles-Capitale.....</i>	<i>85</i>
§ 1. Présentation.....	85
§ 2. Analyse.....	86
CHAPITRE 3 : IMPACTS ÉCONOMIQUES DES RÉFORMES FISCALES SUR L'IMMOBILIER.....	87
CONCLUSION.....	89
BIBLIOGRAPHIE.....	91
ANNEXES.....	103
ANNEXE I : MONTANT DU CHÈQUE-HABITAT ACCORDÉ EN FONCTION DE LA HAUTEUR DU REVENU ET DU NOMBRE D'ENFANTS.....	103
ANNEXE II : PART DES RECETTES DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER DANS LES RECETTES FISCALES COMMUNALES.....	104
ANNEXE III : TAUX DES DROITS DE SUCCESSION.....	105
ANNEXE IV : GRILLE DES DROITS DE DONATION EN RÉGION WALLONNE.....	107
ANNEXE V : PART DES REVENUS IMMOBILIERS DANS LE REVENU TOTAL NET IMPOSABLE.....	108
ANNEXE VI : RECETTES FISCALES EN POURCENTAGE DES RECETTES FISCALES TOTALES EN BELGIQUE EN 2012.....	109
ANNEXE VII : CALCUL DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE EN FRANCE.....	110
ANNEXE VIII : COÛT FISCAL DE L'HABITATION APRÈS VINGT ANS.....	111
ANNEXE IX : CALCUL DES VALEURS ACTUALISÉES NETTES POUR LA DÉTERMINATION DU COÛT FISCAL TOTAL.....	112
ANNEXE X : RELATION ENTRE REVENU GLOBAL IMPOSABLE (RIG) ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER À BRUXELLES ET SA PÉRIPHÉRIE.....	116
ANNEXE XI : IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES EN POURCENTAGE DU PIB EN 2014.....	117
ANNEXE XII : LA PRESSION FISCALE DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DU TRAVAIL AINSI QUE DES COTISATIONS SOCIALES EN POURCENTAGE DU COÛT SALARIAL POUR UN CONTRIBUABLE ISOLÉ SANS ENFANT AYANT 67% DES REVENUS MOYENS EN 2015.....	118
ANNEXE XIII : LA PRESSION FISCALE DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS DU TRAVAIL AINSI QUE DES COTISATIONS SOCIALES EN POURCENTAGE DU COÛT SALARIAL POUR UN CONTRIBUABLE ISOLÉ SANS ENFANT AYANT 100% DES REVENUS MOYENS EN 2015.....	119
ANNEXE XIV : ENTRETEN DE CHRISTIAN VALENDUC JEUDI 14 AVRIL 2016.....	120

Introduction

Le fait que l'immobilier soit relativement épargné fiscalement revient souvent dans les débats politiques. « *Revenu cadastral dépassé* », « *les bailleurs multipropriétaires épargnés* » sont des déclarations et des réalités récurrentes dans les médias. Néanmoins, sur certains aspects comme les droits d'enregistrement, la Belgique se trouve être un des pays où la pression fiscale est la plus forte (OCDE, 2015).

Le *tax shift* mis en place en 2015 par le gouvernement Michel ne comprenait pas de réforme de la fiscalité immobilière. Mais qu'est-ce que ce *tax shift*, ce terme qui revient sans cesse dans les débats politiques ? Cela consiste en un glissement fiscal ayant pour but de diminuer la pression fiscale sur certains revenus et les compenser par d'autres recettes sur d'autres revenus (Securex, 2016). En Belgique, pays avec une pression fiscale sur le travail parmi les plus importantes au monde (Van de Cloot & Volckaert, 2015), c'est principalement sur ces revenus que l'allègement fiscal va s'appliquer. En 2015, l'allègement fiscal sur les revenus du travail a été financé par une augmentation des taxes et des accises sur les carburants et l'alcool ou encore par un relèvement de la taxe sur la valeur ajoutée de l'électricité (Le Soir, 2015). Mais aucune mesure n'a été prise sur les recettes fiscales immobilières. D'éventuelles réformes du revenu cadastral avaient pourtant été quelque peu évoquées dans les médias par le ministre des finances, Johan Van Overveldt (RTBF, 2015). Mais rien n'a vu le jour depuis lors au niveau des autorités fédérales.

Proposer une refonte de la fiscalité immobilière semblerait beaucoup plus taboue que d'autres matières comme la taxe sur la consommation ou les impôts sur les revenus mobiliers, qui, coup sur coup, ont vu passer le taux du précompte de 15 % à 21%, et maintenant 25%. En effet, les Belges sont réputés avoir une brique dans le ventre et les taxes sur le foncier leur paraîtraient donc injustes et impopulaires. Mais un impôt populaire n'est pas nécessairement efficace et réciproquement.

Dans ce mémoire, nous tenterons de proposer une réforme qui n'a donc pas été abordée lors du précédent *tax shift*, à savoir une réforme de la fiscalité immobilière. Nous essayerons de comprendre cet aspect complexe de la fiscalité, de l'iniquité et des entraves aux réformes qui l'entourent.

Ce mémoire sera divisé en trois grandes parties. Dans la première partie, nous expliquerons et détaillerons la fiscalité immobilière en Belgique et donc tous les types d'impôt touchant le capital immobilier et ses revenus. Dans la deuxième partie, nous analyserons la fiscalité et la pression fiscale immobilière au niveau belge et nous ferons une comparaison avec l'étranger. Enfin, dans la troisième partie, nous relèverons et expliquerons les problèmes majeurs au niveau immobilier en ce qui concerne l'équité et l'efficacité. Nous tenterons ensuite de chercher dans quelle mesure il est possible d'augmenter les recettes fiscales et de proposer des pistes de réformes afin de financer ce glissement fiscal. Nous analyserons finalement la viabilité de telles réformes en Belgique et ses possibles conséquences sur le marché immobilier.

PARTIE I : DESCRIPTION DE LA FISCALITE IMMOBILIERE

Chapitre 1 : La fiscalité immobilière, son histoire, ses origines

La fiscalité immobilière et la fiscalité en général ne datent pas de notre époque. L'origine de la fiscalité au sens large remonte à des temps très anciens. La fiscalité immobilière telle que nous la connaissons en Europe trouve également son origine à une époque lointaine et a été très influencée par certaines cultures. Nous allons tenter brièvement de retracer l'histoire de cet impôt afin de mieux comprendre son origine et son influence sur certains aspects actuels.

Les premières taxes foncières remontent au temps de l'Égypte ancienne. D'après Neurrisse (1978), il existait « un impôt foncier bâti au taux de 5%, assis sur la valeur locative de la maison évaluée par le propriétaire » (Neurrisse, 1978, p. 13). D'anciennes civilisations comme la Grèce ou la Chine prélevaient aussi des taxes sur les terres (The economist, 2013).

Lors de l'époque romaine, c'est le « *jugatio terrena* » qui fut mis en place. Il s'agissait d'un impôt frappant la terre. Selon Neurrisse (1978), « c'était en quelque sorte un impôt sur le capital foncier, destiné vraisemblablement à la mise en valeur des terres » (Neurrisse, 1978, p. 30)

A l'époque médiévale, dans certaines régions françaises, il existait une taxe sur les biens fonciers, celle-ci avait pour dénomination : la taille. C'était un impôt basé sur la quantité de terre possédée. Un autre impôt seigneurial à cette époque s'appelait la censive, hérité de l'époque romaine. La censive était une sorte de redevance payée par le censitaire pour une propriété terrienne concédée par un seigneur. Les terres roturières et serviles étaient visées par le cens. Les terres nobles des vassaux n'étaient pas concernées par cet impôt. Le censitaire était responsable de cette terre et de la production de celle-ci bien que le terrain restait la propriété du seigneur. Si le censitaire ne pouvait payer le cens, le seigneur pouvait appliquer des sanctions voire reprendre ses terres. Le prélèvement rappelle fortement l'emphytéose, un droit réel particulier appliqué de nos jours, que nous expliquerons *infra* (Neurrisse, 1978).

Peu après la Révolution française et la fin des privilèges de la noblesse, l'économiste Antoine Lavoisier présente à l'assemblée constituante ses travaux sur la richesse territoriale du royaume de France (Piketty, 2013). C'est notamment cette dernière qui, en l'année 1790, abolit les anciens impôts et les remplace par trois nouveaux « impôts » appelés désormais « contributions », un terme moins confiscatoire. Ces trois nouveaux impôts sont : la

contribution foncière, la contribution mobilière et la patente (impôt sur les revenus de métier et commerce) (Neurrisse, 1978).

Durant le Consulat et l'Empire napoléonien, l'Etat essaya d'améliorer la contribution foncière via l'institution du cadastre (Neurrisse, 1978). Gaudin, ministre des finances sous Napoléon, mit en place un cadastre par terres. Plusieurs communes furent tirées au sort pour l'arpentage et la détermination des parcelles cadastrales. Ensuite, des experts déterminèrent les matrices cadastrales par assimilation de toutes les autres terres des communes non tirées au sort (Neurrisse, 1978).

Nous pouvons considérer que le véritable point de départ de la fiscalité immobilière telle que nous la connaissons actuellement dans la majeure partie de l'Europe occidentale trouve son origine dans cette réforme cadastrale sous l'Empire napoléonien grâce à la loi du 15 septembre 1807, appelée cadastre parcellaire. Les cadastres français et belge contemporains trouvent donc leur origine dans le cadastre napoléonien. Ce cadastre avait, en dehors de raisons fiscales, principalement pour but de garantir le droit de propriété individuelle lors de la fin des privilèges seigneuriaux (Schonaerts, 2009).

Ils existent encore d'autres preuves des racines très anciennes de la fiscalité immobilière, notamment les droits d'enregistrement aussi appelés droits de mutation. Ceux-ci ne s'appliquent pas exclusivement aux mutations immobilières :

Les droits d'enregistrement sont des impôts très anciens qui trouvent leur origine à l'époque féodale. C'est ainsi que le droit de contrôle (contre-rôle) a été instauré par un édit de Henri III en 1581, le droit d'insinuation en 1539, et le droit de centième denier par Louis XIV en 1703 (Tiberghien, 2015, p. 983).

A ce stade de l'exposé, nous constatons qu'à travers toutes les époques, les impôts sur les propriétés foncières ont toujours eu une connotation injuste et très impopulaire (Norregaard, 2013). C'est également la raison de la difficulté de la mise en place d'une réforme de l'impôt sur l'immobilier par les pouvoirs politiques.

Chapitre 2 : La notion de bien immobilier au sens fiscal du terme

La notion de bien immobilier est définie dans l'article 471 du C.I.R 92 et l'article 517 et suivants du Code civil. Les biens visés sont les biens immobiliers bâtis ou non bâtis ainsi que le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature et par destination.

L'article 518 du Code civil définit les biens immobiliers par nature comme "les fonds de terre et les bâtiments", c'est-à-dire les terrains et les bâtiments ancrés au sol. Bien que cette définition semble claire, il existe quelques cas de jurisprudence. Paul Bellen (cité dans Valschaerts, 2014, p. 42) a expliqué dans sa note que, par exemple, "des conteneurs servant de bureaux revêtaient le caractère de biens immobiliers par nature".

Les revenus des biens immobiliers par destination sont imposables à ce titre :

Lorsque les biens sont attachés au fonds à perpétuelle demeure et qu'en raison de leur poids, de leurs dimensions, des modalités de leur installation ou de leur fonctionnement, ils sont destinés à être normalement utilisés en permanence à l'endroit où ils se trouvent ou à rester stationnaires pendant leur emploi (Darte, Honhon, Van Acker & Vanderstichelen, 2013, p. 30).

En d'autres termes, nous entendons les machines et autres installations qui sont fixées au sol comme des machines de fabrication dans une usine.

La notion de matériel et outillage reprend "tous les appareils, machines et autres installations utiles à une exploitation industrielle, commerciale ou artisanale à l'exclusion des locaux et abris et de leurs accessoires indispensables" (Darte et al., 2013, p. 30).

Pour acquérir la qualité d'immobilisation par destination, il est donc nécessaire que la même personne soit propriétaire du fonds et du matériel affecté (Valschaerts, 2014).

Par exemple, la Cour d'appel d'Anvers a considéré que "les grues mobiles utilisées au port d'Anvers ne sont pas ... des immeubles par destination car la ville d'Anvers est propriétaire du sol, alors que les grues appartiennent à un tiers" (Desmet, & Jaecques, 2002, p. 889)

L'enlèvement du bien meuble qui a acquis la qualité de bien immobilier de par son attachement au fonds immobilier, via le mécanisme de fiction juridique, provoquerait une altération des lieux et de la valeur immobilière, qui au final devrait avoir une influence sur le revenu cadastral (droit-finances.net, 2016).

Les véhicules, le mobilier et le matériel de bureau sont normalement exclus de la notion d'immeuble par destination car ils ne répondent pas à la définition de l'article 471, §3 du Code civil, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas censés être utilisés de manière permanente à l'endroit où se trouve le fonds (Valschaerts, 2014).

Le législateur entend donc prendre en considération les biens immobiliers par destination qui sont comparables d'un point de vue économique aux biens immobiliers par nature.

Chapitre 3 : Impôts sur le capital et sur les revenus

Section 1. L'immobilier soumis à l'impôt sur le capital et sur les revenus

En Belgique, l'immobilier subit à la fois un impôt sur le capital et sur les revenus qu'il produit. Les revenus immobiliers sont soumis à l'impôt des personnes physiques et au précompte immobilier. Nous verrons plus tard que la notion de précompte immobilier suscite le débat. Au niveau de l'impôt sur le patrimoine, nous pouvons inclure dans cette catégorie les droits d'enregistrement ou encore les droits de succession.

La particularité de la fiscalité en Belgique est qu'elle est répartie entre différents niveaux de pouvoir, principalement l'Etat fédéral et les régions. Nous présenterons la fiscalité immobilière belge dans ces deux niveaux de pouvoirs et nous constaterons que, suite à la récente réforme de l'Etat, tout n'est plus aussi clairement distinct que par le passé.

Section 2. Les revenus immobiliers soumis à une double imposition

Les biens immobiliers détenus par le contribuable sont frappés par deux impôts sur le revenu: le précompte immobilier, d'une part, et les revenus immobiliers taxés à l'impôt des personnes physiques, d'autre part. Le précompte immobilier est désormais un impôt à part entière et ne constitue donc plus une avance sur l'impôt des personnes physiques. Il n'est par conséquent plus imputable sur ce dernier. Il y a donc en quelque sorte une double imposition économique pour le contribuable.

De plus, ces deux impôts ne sont pas perçus par la même autorité. Le précompte est perçu par les régions tandis que l'impôt des personnes physiques est perçu par l'Etat fédéral (Afschrift, 2005). Néanmoins, l'impôt des personnes physiques n'est plus entièrement fédéral, puisque les régions sont de plus en plus actives dans le processus de cet impôt. Par conséquent, les régions peuvent influencer l'impôt des personnes physiques via des réductions propres à chaque entité. (Donéa, 2015) La fiscalité belge est de plus en plus complexe depuis la régionalisation progressive de l'impôt et la sixième réforme de l'Etat n'est probablement pas la dernière.

Chapitre 4 : L'impôt des personnes physiques : impôt sur les revenus

Section 1. Description générale

L'impôt des personnes physiques est une des quatre branches de l'impôt sur les revenus en Belgique, les trois autres catégories étant l'impôt des sociétés, l'impôt des personnes morales ainsi que l'impôt des non-résidents.

Les différents impôts sur les revenus sont perçus anticipativement via des versements anticipés ou des précomptes (De Wolf, Malherbe & Thilmany, 2013).

L'impôt des personnes physiques est la plus importante catégorie d'impôt sur les revenus. Les personnes visées par cet impôt sont "les personnes physiques qui ont en Belgique leur domicile fiscal ou le siège de leur fortune" (art. 2 C.I.R 92).

L'impôt des personnes physiques est composé de quatre catégories de revenus : les revenus immobiliers, professionnels, mobiliers et divers (art. 1 C.I.R 92).

Les revenus de chaque catégorie sont calculés indépendamment des autres catégories.

A partir du revenu brut, l'administration va effectuer des exonérations sur certains revenus, des déductions pour finalement obtenir un revenu net. La somme des revenus nets de chaque catégorie est appelée l'ensemble des revenus nets. A celui-ci, il convient d'enlever les déductions des revenus nets pour obtenir le revenu imposable (Donéa, 2015).

Section 2. Les revenus immobiliers

§ 1. Le revenu cadastral

♦ Définition

Pour rappel, le revenu cadastral est défini à l'article 471 du C.I.R 92 comme étant le revenu moyen net d'une année d'un bien immobilier bâti ou non, ainsi que le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou destination. Le revenu cadastral sert de base au calcul du précompte immobilier et des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques. Chaque parcelle en Belgique dispose d'un revenu cadastral fixé par l'administration du cadastre. Lorsqu'une parcelle cadastrale comporte du matériel et outillage, un revenu cadastral séparé est attribué pour le fonds et pour le matériel et l'outillage (art. 472 C.I.R 92). Pour les immeubles bâtis, le revenu cadastral est calculé sur la base des valeurs locatives normales nettes, valeur qui correspond au revenu normal brut diminué de 40% pour

les frais d'entretien et de réparation. En ce qui concerne, les immeubles non bâtis, le forfait s'élève à 10% (art. 477 C.I.R 92).

Voici un exemple de calcul du revenu cadastral (Livios NV, 2016) :

Prenons la valeur locative d'une maison au 1er janvier 1975 (base de la dernière péréquation cadastrale) d'une valeur de 200 euros. Ce montant doit être multiplié par 12 pour obtenir la valeur locative pour une année entière. Nous obtenons donc 2.400 euros. A ce montant, nous devons enlever les frais à hauteur de 40%, c'est-à-dire 960 euros. Le revenu cadastral net s'élève donc à 1.440 euros. La dernière étape consiste à multiplier le revenu cadastral net par un coefficient d'indexation, qui en 2016 s'élève à 1,7057. Le revenu cadastral indexé de l'exemple en 2016 s'élève donc à 2456,21 euros (Livios NV, 2016).

La définition donnée par la loi ne correspond dans les faits pas à la réalité. Le revenu cadastral est en pratique toujours largement inférieur au revenu réel du bien immobilier. Cette différence provient en partie de la non-adaptation du revenu cadastral à l'évolution du marché immobilier et de l'inflation (Afschrift, 2005).

♦ *Fixation du revenu cadastral*

Le revenu cadastral est fixé par des experts de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (art. 472§1er C.I.R. 92). Il s'agit d'une entité du Service Public Fédéral Finances (SPF Finances). Cette administration est tenue de dresser l'inventaire de tous les biens immobiliers en Belgique. Elle assure la conservation et la tenue des documents cadastraux dans une matrice cadastrale (art. 504 C.I.R. 92). Tous les immeubles bâtis ou non de l'Etat sont intégrés dans un plan divisé en parcelles. Chaque bien immobilier est listé et décrit précisément dans un document nommé matrice cadastrale. « Chaque bien est décrit dans la matrice cadastrale sur la base d'un code de 14 termes » (Dubois, 2010, p.111). Par exemple, la présence d'un chauffage central, la superficie totale ou encore la présence d'une salle de bain. Pour chaque bien immobilier, le revenu cadastral est fixé par comparaison avec un ensemble de parcelles de référence (Cour des comptes, 2013). L'époque de référence est le 1er janvier de l'année qui précède la péréquation cadastrale générale (art. 486 C.I.R 92).

♦ *Réévaluation*

Nous allons ici détailler les différents modes de réévaluation du revenu cadastral. Il y a un mode de réévaluation principal, la péréquation cadastrale, ainsi que des réévaluations qualifiées d'intermédiaire.

➤ *Péréquation cadastrale*

La péréquation cadastrale se définit comme une révision régulière du revenu cadastral. Le revenu cadastral est fixé périodiquement, en principe tous les dix ans, selon une certaine procédure (art. 487 C.I.R 92). Or, la dernière péréquation cadastrale date de 1980. Le gouvernement a reporté successivement cette péréquation cadastrale. Le dessein de la péréquation est d'adapter le revenu cadastral aux modifications des loyers sur le marché de l'immobilier et à l'inflation (Afschrift, 2005). Lors de la péréquation, l'administration inventorie « ...les biens mis en location pour en définir les caractéristiques principales et les range dans des catégories spécifiques » (Cours des comptes, 2013, p. 21). Certains biens dont la valeur locative est considérée normale et moyenne ont été choisis comme biens de référence et servent toujours à l'heure actuelle de base pour déterminer les revenus cadastraux (Cours des comptes, 2013).

Pour pallier à cette absence de péréquation, depuis 1992, une indexation des revenus cadastraux a été mise en place. Le coefficient d'indexation s'élève en 2016 à 1,7057 (Livios NV, 2016).

Le système forfaitaire du revenu cadastral ne correspondant pas au revenu réel a pour justification la perception plus rapide du précompte immobilier (essentiel pour le budget des communes). On évite une déclaration chaque année de la part du contribuable (Afschrift, 2005).

➤ *Réévaluation de biens nouvellement construits ou notablement modifiés*

Outre la péréquation cadastrale que nous avons décrite ci-dessus, l'administration est tenue de mettre à jour les revenus cadastraux. Il y aura notamment une mise à jour lors de grandes transformations modifiant la valeur intrinsèque du bien immobilier (Valschaerts, 2014). L'administration générale de la documentation patrimoniale a pour tâche d'évaluer le revenu cadastral des immeubles nouvellement construits, de réévaluer les immeubles agrandis, reconstruits ou notablement modifiés. Un bien immobilier est notablement modifié lorsqu'une augmentation ou une modification du revenu cadastral est à hauteur de 50 euros ou au moins

15% du revenu cadastral (art. 494 C.I.R 92). Par exemple, si un propriétaire construit une annexe à sa maison, alors il y a de fortes chances de voir son revenu cadastral augmenter. Selon l'article 473 du C.I.R 92, lorsque des habitations neuves sont bâties ou lorsque le bien immobilier est notablement transformé, "le contribuable propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier est tenu de déclarer spontanément ces modifications à l'administration du cadastre" (art. 473 C.I.R 92).

➤ *Révision extraordinaire*

Lorsqu'une variation significative de la valeur des immeubles dans une commune ou une division cadastrale est constatée, une révision extraordinaire des revenus cadastraux peut être ordonnée par le ministre des Finances sur demande du bourgmestre de la commune en question ou des contribuables possédant au moins un dixième des parcelles visées par la demande en question (art. 488 à 490 C.I.R 92). Il va de soi que cette révision ne sera probablement jamais faite sous proposition des contribuables, ceux-ci voyant leurs impôts augmenter par cette révision. A moins que ce ne soit une révision à la baisse. Cependant, dans la majorité des cas, une révision entraîne une forte majoration du revenu cadastral (Union des Villes et Communes de Wallonie, 2003).

➤ *Révision spéciale*

Selon l'Union des Villes et Communes de Wallonie (2003), la révision spéciale vise quant à elle, un immeuble pris individuellement et non un ensemble d'immeuble comme pour la révision extraordinaire.

Cette révision spéciale s'applique lorsque l'immeuble voit sa valeur locative modifiée par « la suite de force majeure ou de travaux ordonnés par une autorité publique ou par les faits d'un tiers » (art. 491 C.I.R 92). A la différence de la révision des biens nouvellement construits ou modifiés, la révision spéciale vise une modification indépendante du contribuable qui a en quelque sorte subi ces circonstances. Comme pour la révision extraordinaire, celle-ci est soit ordonnée par le ministre des Finances de sa propre initiative, soit à la demande du bourgmestre ou du contribuable (Union des Villes et Communes de Wallonie, 2003).

Pour que la révision spéciale s'applique, il faut « qu'il existe, entre le revenu cadastral et la valeur locative normale nette, telle qu'elle aurait été établie si les circonstances avaient existé à l'époque où il a été établi, une différence, en plus ou en moins, de 15% minimum » (art. 491 et 492 C.I.R 92). La demande sera intéressante pour un contribuable habitant dans une zone où

la valeur locative de son bien connaît une baisse structurelle et permanente (Révision extraordinaire du revenu cadastral, 2003). On peut par exemple penser aux zones où se trouvent d'anciennes friches industrielles de la grande époque sidérurgique wallonne où le chômage économique y est plus élevé que la moyenne.

§ 2. Détermination du revenu brut

Lors du calcul de l'assiette de l'impôt, divers revenus immobiliers imposables entrent en ligne de compte. Le C.I.R distingue les biens donnés ou non en location.

♦ *Bien immobilier non donné en location*

Lors de sa déclaration, le contribuable doit distinguer le revenu cadastral de ses biens situés en Belgique ou à l'étranger, dans un premier temps, et de ses biens affectés à un usage privé, professionnel ou mixte, dans un deuxième temps.

➤ *Bien immobilier situé en Belgique*

○ Bien immobilier affecté à un usage privé

Pourquoi taxe-t-on les revenus du patrimoine propre d'un contribuable ? L'Etat considère en réalité que la détention d'un actif immobilier produit un revenu fictif appelé « loyer implicite ». Ce revenu fictif consiste en une économie de charges de loyer pour le propriétaire. L'idée de l'Etat est donc de taxer cette économie de charges (Donéa, 2015).

Il convient de distinguer les immeubles bâtis et non bâtis. Un immeuble bâti sera taxé sur son revenu cadastral indexé majoré de 40%. Un immeuble non bâti, ou du matériel et outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination sera, quant à lui, imposé sur son revenu cadastral indexé (art. 7, § 1^{er}, 1^o, a) C.I.R 92).

Le C.I.R prévoit en son article 12, §3 une exonération du revenu de l'habitation propre. La notion d'habitation propre a été définie dans la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des régions et communautés (Mariscal, 2015). Il s'agit de l'habitation que le contribuable occupe personnellement au titre de propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier (Memento fiscal, 2015). Lorsque le contribuable occupe plusieurs habitations, on considère comme habitation propre celle de son domicile fiscal. Il convient de mettre en exergue que cette disposition date de 2015 car avant la sixième réforme de l'Etat, le contribuable pouvait choisir de considérer l'habitation qu'il souhaite pour habitation propre

(Memento fiscal, 2015). Ce changement dans la législation est importante car un multipropriétaire pouvait choisir d'affecter comme habitation propre la demeure qui dispose du plus grand revenu cadastral afin d'être exonéré sur celui-ci et de bénéficier d'une fiscalité moins forte. Toutes les autres résidences du propriétaire sont donc imposées sur le revenu cadastral indexé augmenté de 40%. Cette notion d'habitation propre se base sur des faits et des présomptions. Ces présomptions sont réfragables par le contribuable (Donéa, 2015).

- Bien immobilier affecté à usage professionnel

Dans ce cas de figure, le revenu cadastral provenant du bien immobilier n'est pas imposé en tant que revenu immobilier. En effet, l'article 37 du C.I.R 92 requalifie les revenus de biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle en revenus professionnels. Le contribuable ne devant pas payer de loyer à autrui puisqu'il occupe son bien, ses frais professionnels n'englobent aucune charge de loyer et son revenu professionnel est par conséquent plus important.

- Bien immobilier affecté à usage mixte

Dans le cadre d'une utilisation mixte du bien immobilier, c'est-à-dire d'une utilisation à la fois privée et professionnelle, il convient de ventiler le revenu immobilier. La partie privée correspondra donc au revenu immobilier indexé, tandis que la partie professionnelle sera requalifiée comme revenu professionnel. Cette répartition est une question de fait et le contribuable, dans sa déclaration, aura tendance à exagérer la partie de son immeuble affectée à sa profession pour pouvoir le déduire comme charges professionnelles à l'impôt des sociétés. En cas de doute, un contrôleur fiscal a la possibilité de se renseigner auprès de l'administration du cadastre (De Wolf et al., 2013).

- *Bien immobilier situé à l'étranger*

Les revenus d'immeubles provenant de source étrangère ne sont pas imposables en Belgique en tant que tels. En effet, ces revenus sont déjà imposés dans l'Etat de la source et bénéficient donc d'une *exemption sous réserve de progressivité* en vertu de la convention préventive de double imposition (De Wolf et al., 2013). Les revenus d'origine étrangère pour lesquels la Belgique n'a pas de convention seront taxables en tant que tels, mais réduits de moitié (art. 156 C.I.R 92). L'exemption sous réserve de progressivité signifie que les revenus étrangers ne seront pas imposables mais vont influencer la base imposable et le taux d'imposition, c'est-à-dire qu'il y a un risque que le contribuable voit une partie de ses revenus taxée dans une tranche supérieure (Donéa, 2015).

- Bien immobilier affecté à usage privé

Les propriétaires d'immeubles à l'étranger sont taxables sur la valeur locative nette. Ce qui correspond à la valeur locative brute diminuée de 40% pour les immeubles bâtis et 10 % pour les immeubles non bâtis. Nous approfondirons cette notion dans la partie sur la détermination du revenu net (§. 4).

La détermination de la valeur locative hors de nos frontières n'est pas du ressort de l'administration du cadastre. C'est une question qui pose de nombreux contentieux (De Wolf et al., 2013). En effet, en cas de litige, un inspecteur fiscal ne peut se rendre à l'étranger pour collecter des informations afin de déterminer la valeur locative d'un bien immobilier. Les conventions préventives de double imposition permettent d'empêcher la fraude fiscale grâce à l'échange d'informations sur les acquisitions de biens immobiliers entre les pays signataires (Coppens, 2008).

D'après la Cour de justice de l'Union européenne, la différence de traitement entre les revenus immobiliers provenant de Belgique ou de l'étranger constitue une violation de la libre circulation des capitaux. En effet, il y aurait une discrimination en matière d'investissement immobilier à l'étranger car les revenus immobiliers de source étrangère seront évalués à un montant supérieur par rapport aux revenus immobiliers belges valorisés par le revenu cadastral, qui pour rappel sous-estime la valeur réelle d'un bien immobilier. Ce qui est contraire au droit européen (Tiberghien et al., 2015).

- Bien immobilier affecté à usage professionnel

Le principe est le même que pour les immeubles situés en Belgique. Les revenus de biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle seront donc considérés comme des revenus professionnels (art. 37 C.I.R 92).

- Bien immobilier affecté à usage mixte

Dans le cas d'une affectation mixte du bien immobilier, le principe reste le même que pour les immeubles situés en Belgique, c'est-à-dire qu'il convient pour le contribuable d'effectuer une ventilation des revenus.

- ◆ ***Bien immobilier donné en location***

Il convient, dans un premier temps, de distinguer, encore une fois, les revenus provenant de biens immeubles belges ou présents sur le sol étranger.

➤ *Bien immobilier situé en Belgique*

○ Bien immobilier affecté à un usage privé

Si le locataire est une personne physique, nous nous retrouvons dans la même situation que les biens non donnés en location, c'est-à-dire que le bailleur sera imposable non sur ses loyers perçus mais sur le revenu cadastral indexé et majoré de 40% dans le cas d'un immeuble bâti (art. 7, §1^{er} 2° C.I.R 92).

Si le bail en question est un bail à ferme, la base imposable sera le revenu cadastral indexé. Il est important de noter que dans la déclaration, c'est le revenu cadastral qui sera indiqué par le contribuable. L'administration du cadastre tiendra quant à elle compte du revenu indexé.

○ Bien immobilier affecté à usage professionnel

Lorsque le locataire affecte le bien à une activité professionnelle, le revenu imposable se compose du loyer ainsi que des avantages locatifs. Si le locataire est une société, les biens sont toujours considérés comme affectés à son activité professionnelle. Cependant, l'affectation ne sera pas considérée comme professionnelle dans le cas d'une location par une personne morale, cette dernière pouvant en effet mettre ensuite le bien immobilier à disposition d'un particulier pour une utilisation exclusivement privée (art. 7, §1^{er}, 2°, b) C.I.R 92). Ce cas de figure se produit par exemple lorsque le C.P.A.S loue à un particulier des appartements qui va ensuite les louer à des locataires sociaux (Donéa, 2015).

Le loyer net ne peut être inférieur au revenu cadastral indexé majoré de 40% (art. 7, §1^{er} 2°, c) C.I.R 92). Le C.I.R nous laisse donc le choix pour la déclaration entre la taxation sur les loyers nets et celle sur le revenu cadastral indexé majoré de 40%. Selon l'article 13 du C.I.R 92, le loyer net correspond au loyer brut majoré des avantages locatifs diminué, pour frais d'entretien et de réparations, de 40% de ce montant. Ces frais ne peuvent être supérieurs au 2/3 du revenu cadastral indexé multiplié par un coefficient.

La mise à disposition d'un bien à titre professionnel est donc plus fortement taxée qu'à titre privé. Ce qui est somme toute logique car le locataire pourra déduire fiscalement le loyer à titre de dépense professionnelle. De plus, il est aisé pour l'administration de contrôler les montants déclarés par le bailleur puisque les loyers doivent normalement se retrouver dans la comptabilité du locataire (De Wolf et al., 2013).

Les avantages locatifs représentent les dépenses prises en charge (travaux, rénovations, précompte immobilier) par le locataire alors que celles-ci devraient être prises en charge par le

propriétaire. Ces travaux doivent être imposés aux locataires et exigés par le bailleur. La simple autorisation de la part du bailleur ou une initiative personnelle du locataire ne constitue pas un avantage locatif. Cependant, les grosses réparations qui sont effectuées par le locataire mais qui sont en principe à charge du bailleur sont considérées comme des avantages locatifs (Coppens, 2012).

Lorsque l'avantage locatif consiste en une dépense réalisée en une fois par le locataire, le montant est réparti sur toute la durée du bail (art. 7, §2 C.I.R 92). Ce mécanisme a pour but d'éviter l'explosion de la progressivité de l'impôt des personnes physiques (Donéa, 2015).

Lorsqu'un gérant loue à sa propre société, il y a dans certains cas une requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels. En effet, d'après Donéa (2015), les dirigeants de société avaient tendance à gonfler les loyers qu'ils recevaient de leur société et à diminuer ses revenus professionnels. Cette stratégie fiscale avait pour but de diminuer les cotisations sociales. En effet, il n'y a pas de cotisations sociales sur les revenus immobiliers, contrairement aux revenus professionnels (Donéa, 2015). En gonflant artificiellement les revenus immobiliers, le gérant diminuait donc ses cotisations sociales.

La requalification en revenus professionnels requiert le respect de deux conditions énumérées à l'article 32, §2, 3° du C.I.R 92. D'une part, les personnes visées sont les dirigeants d'entreprise visée à l'article 32, 1° du C.I.R 92, c'est-à-dire les personnes physiques exerçant un mandat d'administrateur, gérant, liquidateur ou des fonctions analogues. D'autre part, les revenus immobiliers doivent provenir d'immeubles bâtis (IPCF, 2003). Lorsque ces deux conditions sont remplies, les revenus immobiliers seront requalifiés s'ils excèdent les cinq tiers du revenu cadastral indexé revalorisé en fonction du coefficient visé à l'article 13 du C.I.R 92, c'est-à-dire le même que lors de la détermination du revenu net en matière de revenus immobiliers (art. 32 du C.I.R 92).

- Bien immobilier affecté à usage mixte

Nous entendons ici les immeubles pour lesquels une partie est louée à des fins privées et l'autre partie est affectée à des activités professionnelles. Dans sa déclaration, le contribuable devra indiquer le revenu cadastral pour la partie privée et les loyers additionnés des avantages locatifs pour la partie professionnelle. Il faut noter qu'il y a une petite spécificité pour les baux enregistrés qui fixent séparément la partie destinée à des fins commerciales et la partie privée du loyer et des avantages locatifs (Donéa, 2015). Dans ce cas, le contribuable doit ajouter le revenu cadastral de la partie professionnelle dans sa déclaration. *A contrario*, le contribuable

qui ne fait pas de ventilation entre loyer privé et professionnel et qui n'enregistre pas le bail, sera imposé sur l'intégralité du loyer, le bien étant considéré comme exclusivement utilisé pour l'activité professionnelle (Donéa, 2015).

Souvent les propriétaires insèrent dans le contrat de bail une interdiction d'affectation de l'immeuble à une activité professionnelle afin de se prémunir du cas où le locataire passerait outre l'accord et affecterait une partie de l'immeuble à sa profession à l'insu du bailleur. En effet, dans cette situation, le bailleur sera normalement taxé sur le loyer net. La clause d'interdiction permettra à celui-ci de se protéger juridiquement et de pouvoir aller en justice demander le remboursement du surplus d'impôt à son locataire (Steenackers, 2015).

➤ *Bien immobilier situé à l'étranger*

Le revenu immobilier des immeubles situés hors de nos frontières prend en compte le loyer ainsi que les avantages locatifs quelle que soit l'affectation du bien immobilier (art. 7, §1er, d) C.I.R 92). Comme dans le cas des biens immobiliers non donnés en location, l'existence ou non de la convention préventive de double imposition va conditionner l'éventuelle taxation en Belgique.

§ 3. Exonérations et réductions des revenus immobiliers

En plus de l'exonération pour habitation propre et unique que nous avons détaillée auparavant, l'article 12, §1er du C.I.R 92 nous dit que « sont exonérés les revenus de biens immobiliers dans un Etat membre de l'Espace économique européen qu'un contribuable ou un occupant a affectés sans but de lucre à l'exercice public d'un culte ou de l'assistance morale laïque, à l'enseignement, à l'installation d'hôpitaux, de cliniques, de dispensaires, de maisons de repos... ». Celle-ci est qualifiée d'exonération pour bien affectés à des fins désintéressées. Sont également exonérés les baux de carrière et baux à ferme (art. 12, §2 C.I.R 92).

Au niveau des réductions dans la détermination des revenus immobiliers, l'article 15 du C.I.R 92 prévoit une réduction proportionnelle du revenu cadastral dans le cas où un immeuble bâti et non meublé est resté totalement inoccupé et totalement improductif de revenus pendant au moins 90 jours. L'article 15, §3 du C.I.R 92 précise que "l'improductivité doit revêtir un caractère involontaire et seule la mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité". Il revient au contribuable d'apporter la preuve de cette improductivité (Tiberghien et al., 2015).

Lorsque l'improductivité est reconnue et qu'elle a donné lieu à une réduction du revenu cadastral, une remise ou modération du précompte immobilier peut être demandée par le contribuable (Valschaerts, 2014).

§ 4. Détermination du revenu net

Chaque catégorie de revenu comporte des déductions et des exonérations. La détermination des revenus immobiliers nets est expliquée aux articles 13 et 14 du C.I.R 92. Comme pour les revenus professionnels, des forfaits sont imputés sur les revenus immobiliers bruts. C'est plus précisément l'article 13 du Code précité qui détaille ces forfaits de frais appliqués uniquement aux loyers majorés des avantages locatifs et à la valeur locative. Sont donc visés ici les revenus locatifs lorsque le bien est affecté à une activité professionnelle ou des revenus locatifs étrangers. Les loyers dont l'habitation est affectée à des fins privées perçus par le bailleur sont taxés sur le revenu cadastral indexé augmenté de 40%.

Ces forfaits sont prévus pour faire face aux frais d'entretien et de réparation et ceux-ci s'élèvent respectivement à 10% et 40% pour les terrains et les biens immobiliers bâtis. Cependant, il y a des limites à ces forfaits, puisqu'ils ne peuvent excéder les 2/3 du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi.

Pendant longtemps, les intérêts des dettes contractées en vue d'acquérir ou de conserver des revenus immobiliers étaient déduits de l'ensemble des revenus nets imposables à concurrence du total des revenus immobiliers et mobiliers du contribuable. Depuis 1990, les intérêts ne sont plus déductibles que sur les revenus immobiliers (Deloddere & Valenduc, 1990). Les intérêts déductibles sont ceux des dettes spécifiquement contractées en vue d'acquérir ou conserver des biens immobiliers autres que l'habitation propre (Memento fiscal, 2015). En effet, depuis l'exercice d'imposition 2015, la déduction d'intérêts pour l'habitation propre a été remplacée par une réduction d'impôt, nouvelle compétence aux mains des régions. Nous détaillerons ces avantages fiscaux régionaux ultérieurement.

Les intérêts de dettes contractées ne sont pas visés par l'article 14 du C.I.R 92. Le but est d'éviter de déduire des dettes quelconques n'ayant aucun rapport avec l'investissement immobilier. Si le contribuable a contracté un emprunt pour un seul logement, celui-ci peut déduire les intérêts sur l'ensemble des revenus immobiliers. Les intérêts ne sont pas spécifiques aux revenus d'un bien immobilier précis.

§ 5. Cas particuliers de revenus provenant d'un bien immobilier

Le C.I.R ajoute deux catégories particulières de revenus immobiliers : l'emphytéose et la superficie (art. 7, §1, 3° C.I.R 92). Dans le cadre de ce paragraphe, nous détaillerons ces deux régimes particuliers, leur fiscalité étant assez différente des cas plus communs, tels que la propriété et l'usufruit.

♦ *L'emphytéose*

L'emphytéose ou bail emphytéotique est un bail immobilier de longue durée de minimum 27 ans et maximum 99 ans. Ce droit réel permet d'obtenir la pleine jouissance d'un bien, tout comme le droit de propriété d'un immeuble appartenant à autrui.

L'emphytéose consiste en un démembrement de la propriété. Cette action consiste à détacher certains droit pour le transférer à d'autres que le propriétaire, en l'occurrence l'emphytéote. Le droit de propriété est ainsi partagé entre l'emphytéote et le propriétaire du bien, le tréfoncier. L'emphytéote dispose pratiquement des mêmes droits qu'un propriétaire, à savoir, entre autre, celui d'utiliser le bien, de l'hypothéquer ou de le vendre comme bon lui semble. Au terme du contrat, le propriétaire de l'immeuble recouvre tous ses droits sur ses biens.

Les droits liés à l'emphytéose sont plus larges que celui de l'usufruit. En effet, lorsque le titulaire du droit décède, le droit peut être transféré aux héritiers. Ce qui n'est pas le cas pour l'usufruit. En contrepartie, l'emphytéote versera une redevance au tréfoncier et devra gérer son bien en bon père de famille. Celui-ci ne devra rien entreprendre qui pourrait diminuer la valeur du bien. Cette redevance peut être payée en une fois ou étalée durant toute la durée du bail emphytéotique (ejuris, 2016).

Les redevances d'emphytéose sont imposables à titre de revenus immobiliers l'année du paiement de celle-ci au tréfoncier (art. 10 § 1^{er} C.I.R. 92).

Il y a toutefois une échappatoire à la taxation de ces revenus sous deux conditions. Premièrement, les redevances échelonnées doivent permettre la reconstitution intégrale du capital investi par le propriétaire. Deuxièmement, la propriété de la construction doit être transférée de plein droit à l'utilisateur au terme du contrat ou celui-ci doit comporter une option d'achat pour l'utilisateur (Tiberghien et al., 2015).

L'emphytéose est généralement pratiquée par les communes qui mettent à disposition des fonds immobiliers à des écoles, des entreprises ou pour la préservation de patrimoine urbain.

Cette pratique n'est donc pas réellement employée dans le privé. Cependant, la donne semble changer et l'emphytéose apparaît de nos jours une alternative crédible à l'achat d'un bien immobilier. En effet, l'accès à la propriété est de plus en plus difficile et le prix des terrains à bâtir grimpe littéralement. Le bail emphytéotique permet donc de disposer de son « chez soi » pour des frais largement inférieur que dans le cas d'une propriété classique. Cette baisse de coût s'explique par le fait que les droits d'enregistrement sont moindres et que l'emphytéote ne doit pas s'acquitter du prix du terrain et peut ainsi utiliser ce capital pour un tout autre investissement. Dans la ville de Vilvoorde, les appartements de certains quartiers en bail emphytéotique seraient 8 à 10% moins cher (Bollen, 2010).

Le principal inconvénient par rapport à la propriété classique est, qu'au terme du bail, le bien immobilier revient au tréfoncier avec ou sans indemnité. Il y a donc une impression d'investissement à fonds perdus, notamment pour la succession. Cependant les parties sont libres de négocier le contrat selon les dispositions qui leur conviennent et d'inclure une indemnité pour les constructions réalisées sur le fonds. Il est également possible de renouveler le contrat au terme de l'emphytéose (Bollen, 2010).

♦ *La superficte*

La loi sur le droit de superficte du 10 janvier 1824, datant encore de l'époque hollandaise, définit la superficte comme “un droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui”. En d'autres termes, cela signifie que le propriétaire du sol, le tréfoncier, n'est pas le même que le propriétaire de ce qui se trouve sur le sol, le superficiaire. Le titulaire d'un droit de superficte peut donc bâtir sur un terrain appartenant à autrui puisque, contrairement à l'emphytéose qui est un droit de jouissance, la superficte est un droit de propriété. Le droit de superficte dure lui 50 ans maximum avec possibilité de renouvellement au terme. Lorsque la durée de superficte arrive à son terme, les bâtiments construits par le superficiaire deviennent la propriété du tréfoncier contre le paiement d'un prix. Ce mécanisme a pour dénomination : le droit d'accession (ejuris, 2016)

Les conditions d'imposition des redevances de superficte à titre de revenus immobiliers sont les mêmes que pour les redevances d'emphytéose (Tiberghien et al., 2015).

➤ *Ressemblances et différences de ces droits immobiliers au niveau fiscal par rapport au droit de propriété classique*

Comme pour le propriétaire classique, l'emphytéote ou le superficiaire a la charge du précompte immobilier.

La principale différence réside dans les droits d'enregistrement étant donné que les droits d'emphytéose et de superficie sont beaucoup plus favorables au niveau de ceux-ci. Effectivement, les taux s'élèvent à 2%, ce qui est souvent plus avantageux que lors d'actes d'achat traditionnels (Blaffart & Boigelot, 2015). Au contraire de l'usufruit qui n'est pas visé par l'article 7 §1er, 3° du C.I.R 92, les redevances perçues par le tréfoncier sont taxables à titre de revenus immobiliers.

♦ ***Le leasing immobilier***

Il existe deux sortes de leasing immobilier: le leasing financier et le leasing opérationnel. Dans le premier cas, les redevances permettent la reconstitution intégrale du capital immobilier, alors que dans le second cas, il n'en est rien.

En règle générale, les redevances de leasing rentrent dans la catégorie des revenus immobiliers. Mais l'article 10, §2 du C.I.R 92 a introduit une clause échappatoire à l'imposition sous le respect de deux conditions : que le contrat de leasing ne permette pas la reconstitution intégrale du capital investi par le propriétaire, d'une part, et que la propriété du bien immobilier soit transférée à l'utilisateur ou encore que le contrat contienne une option d'achat, d'autre part.

Le leasing immobilier est désormais très réglementé. Depuis la loi du 4 mars 2012, une société de leasing immobilier doit aujourd'hui disposer d'un agrément. L'objectif du législateur était d'enrayer les mécanismes de fraude fiscale. En effet, un indépendant pouvait conclure un leasing immobilier avec sa propre société sur des bâtiments lui appartenant pour se payer des redevances et échapper à la taxation sur celles-ci en vertu de l'article 10§2 du C.I.R 92 (Carnoy, 2014).

♦ ***Les plus-values immobilières***

A première vue, nous aurions tendance à inclure les plus-values immobilières dans la catégorie des revenus immobiliers mais elles ne constituent en aucun cas un revenu immobilier. En effet, celles-ci sont taxables soit à titre de revenus professionnels lorsque le bien est affecté à une activité professionnelle soit à titre de revenus divers dans le cas d'une affectation non professionnelle. Le risque est aisé de faire l'amalgame en les classant dans les revenus immobiliers à cause de la nature de leurs origines.

En réalité, les plus-values immobilières sont rarement taxées grâce à un mécanisme dérogatoire. Seules les plus-values spéculatives et celles répondant aux conditions de l'article 90,8° et 10° du C.I.R 92 sont imposables à titre de revenus divers.

Nous sommes dans un cas de spéculation lorsque le contribuable excède la gestion normale d'un patrimoine privé, ou en d'autres termes, lorsque le contribuable ne gère pas son patrimoine en bon père de famille (Donéa, 2015). La notion de « gestion normale » a été définie par la loi du 20 novembre 1962 par la Commission des finances du Sénat. Elle reste depuis lors sujette à beaucoup de cas de jurisprudence car cette notion prête à discussion. La preuve du dépassement de la gestion normale revient à l'administration, qui fonde son appréciation sur une série de critères (Block, 2001). Par exemple, le nombre de transactions, l'importance de la plus-value, le fait de céder rapidement un bien immobilier récemment acheté. Il semble évident qu'une telle gestion de patrimoine semble plutôt professionnelle et ressemble davantage à une gestion par une agence immobilière (Donéa, 2015).

Les dispositions de l'article 90,8° et 10° du C.I.R 92 concernent la réalisation de plus-values dans un certain délai et comprend donc celles qui sont non spéculatives. La première disposition concerne les immeubles non bâtis et la deuxième concerne les immeubles bâtis. Dans le cas d'un terrain, le contribuable peut craindre une taxation s'il a cédé son bien dans les 8 ans de l'acquisition de celui-ci. Si l'acquisition a été faite par donation, le délai est ramené à 3 ans mais il convient d'ajouter une condition : le donataire devait détenir celui-ci depuis au moins 8 ans. Dans le cas d'un immeuble bâti, les délais sont de 5 ans en cas de cession et de 3 ans en cas de donation avec la condition supplémentaire que le donataire ait détenu pendant 5 ans l'immeuble.

Les plus-values immobilières sont taxables à des taux distincts (16,5% et 33%) et ne sont donc pas globalisables avec les autres revenus qui sont imposés au taux progressif. Pour les immeubles bâtis, le taux s'élève à 16,5% dans les 5 ans de l'acquisition. Pour les terrains, le taux s'élève à 33% les 5 premières années et puis à 16,5% les 3 dernières (art. 171 C.I.R 92).

Les articles 93 et 93 bis du C.I.R 92 posent quelques exceptions à ces principes de taxation. En effet, la plus-value immobilière n'est pas taxable lorsque l'on vend notre habitation propre dont on est propriétaire au moins 12 mois. Les plus-values sur terrain ne sont pas taxables si elles sont réalisées par des incapables sur le plan civil.

Nous pouvons conclure, au vu de ces dispositions, que l'imposition des plus-values immobilières à l'impôt des personnes physiques est très rare et est donc peu fréquente dans la fiscalité immobilière belge.

♦ *La sous-location*

La sous-location se définit comme “le contrat dans lequel le locataire met en location à une autre personne (sous-locataire) une partie ou l'ensemble d'un logement qu'il loue” (SPF Belge, 2016, para. 1).

La sous-location, contrairement à la location, est considérée comme un revenu divers (art. 90, 5° C.I.R 92). Le contribuable qui sous-loue son bien sera imposé sur la différence entre le montant total des loyers et charges locatives payés au bailleur propriétaire et le montant total des loyers et charges locatives payés par le sous-locataire (art. 100, 1° C.I.R 92). Ces revenus de sous-location sont taxables à un taux distinct de 25 % (art. 171, 2 bis C.I.R 92).

La nature de l'affection d'un bien immobilier s'apprécie dans le chef du locataire et non dans celui du sous-locataire. Cet état de fait peut mener à des stratégies d'optimisation fiscale. Ce sera notamment le cas lorsqu'un particulier qui souhaite louer son immeuble à une société va utiliser un intermédiaire, en l'occurrence une personne physique. De cette manière le bailleur principal sera imposé sur le revenu cadastral indexé et majoré et non sur les loyers réels et avantages locatifs. Nous savons que la différence entre le loyer réel et le revenu cadastral est relativement importante, d'où ce mécanisme souvent mis en place. Le sous-locataire verra quant à lui ses revenus imposés à titre de revenus divers sur la différence positive entre le loyer de la location et la sous-location (Donéa, 2015).

L'administration, pour contrer ce mécanisme, va régulièrement invoquer le principe de simulation. Cela signifie qu'elle prétend que la sous-location et donc l'interposition d'un intermédiaire est simulée et lui est inopposable afin de pouvoir imposer le bailleur sur les loyers réels et avantages locatifs (Scarna, 2001).

Jusqu'à aujourd'hui, les Cours et les tribunaux n'ont pas toujours donné raison à l'administration. Selon la jurisprudence, « dès lors que tous les intervenants remplissent sincèrement les rôles dont ils se prévalent à l'égard de l'administration, les conséquences légales qui y sont attachées lui sont pleinement opposables » (Scarna, 2001, para. 8).

§ 6. Imposition conjointe

Lors de la déclaration fiscale, « lorsqu'une imposition commune est établie et que les déductions pour intérêts et redevances afférentes à l'un des contribuables excèdent ses revenus de biens immobiliers, le solde est imputé sur les revenus de biens immobiliers du conjoint » (art. 14 C.I.R 92).

Le régime matrimonial de deux époux a une influence sur la manière dont sont déclarés les revenus immobiliers. Nous examinerons ici les différents régimes matrimoniaux et de la manière dont les revenus immobiliers sont déclarés avec un exemple concret qui provient du SPF Finances (2015) pour chaque régime.

♦ ***Mariage sous le régime de la communauté des biens***

Il s'agit du régime classique du mariage, s'appliquant lorsque le couple ne fait pas de contrat de mariage chez le notaire. Il s'agit du régime de la communauté des biens, dans lequel on retrouve un patrimoine commun pour le couple. Dans ce cas-ci, les revenus de biens immobiliers de patrimoine acquis avant ou après l'acte de mariage sont imposables de manière égale dans le chef des deux contribuables. Que le patrimoine soit propre à l'un des époux n'a aucune incidence dans ce cas de figure (SPF Finances, 2015).

Prenons un couple dont le bien immobilier est la propriété de monsieur. Le revenu cadastral de cet immeuble est de 1000 euros. Dans la déclaration, Madame et Monsieur devront chacun déclarer 500 euros malgré le fait que l'immeuble soit la propriété exclusive de Monsieur.

♦ ***Mariage sous le régime de la séparation de biens***

Dans ce type de régime, il n'y a pas de patrimoine commun. La propriété d'un immeuble est propre à chacun des époux et les revenus de ces biens sont également propres.

Reprenons le même exemple ci-dessous en l'adaptant au régime de la séparation de biens. Dans ce cas de figure, Monsieur devra uniquement mentionner les 1000 euros et Madame 0 euro.

♦ ***Cohabitation légale***

Le régime de la cohabitation légale n'est pas un régime matrimonial mais constitue une déclaration de la part d'un couple d'une situation de vie commune (art. 1445 du Code civil). Ce régime de cohabitation légale est de plus en plus fréquent de nos jours et a une incidence au niveau fiscal. Au niveau des revenus immobiliers, nous nous retrouvons dans un cas similaire à celui du mariage sous le régime de la séparation de biens au niveau de la déclaration des revenus immobiliers. Le patrimoine immobilier et les revenus de ceux-ci sont donc propres au contribuable ayant la propriété (SPF Finances, 2015).

Dans ce cas de figure, seul Monsieur mentionnera donc 1000 euros dans la déclaration commune.

Section 3. Réductions d'impôts et avantages fiscaux relatifs à l'immobilier

§ 1. De déductions à réductions

Après la détermination de l'impôt d'Etat afférant aux revenus globalisables, c'est-à-dire les revenus qui ne sont pas imposables distinctement comme les intérêts, les revenus divers ou les plus-values, celui-ci va être réparti entre le fédéral et le régional. Chacune des entités va pouvoir appliquer des réductions sur le montant d'impôt lui afférant (Donéa, 2015).

Ce mécanisme provient de la dernière réforme de l'Etat qui a alloué beaucoup plus de marges de manœuvre aux régions pour gérer leur propre fiscalité via un *mécanisme de centimes additionnels élargis* (Frogneux & Saintrain, 2012). Les réductions d'impôts ont remplacé progressivement le système de déductions d'impôts applicable directement sur l'ensemble des revenus nets, bien plus haut dans le calcul de l'impôt (Donéa, 2015). Dès lors, les régions ne peuvent pas accorder d'avantages fiscaux via des déductions de la base imposable (Bayenet, 2014). Selon Bayenet (2014), seul l'Etat fédéral est compétent au niveau des déductions à l'impôt des personnes physiques. A l'heure actuelle, il subsiste uniquement des déductions concernant les rentes alimentaires, celles-ci sont détaillées à l'article 104 du C.I.R 92. Chaque région peut donc décider de sa propre politique en matière de logement pour les habitations qui sont propres.

Nous détaillerons ci-dessous les différentes politiques adoptées par chaque région. Les déductions sont *a priori* des mécanismes beaucoup plus intéressants pour le contribuable car ils permettent de diminuer la base imposable et, par conséquent, il est possible lors du calcul de l'impôt de se retrouver dans une tranche inférieure.

Il est évident que la nouvelle réforme de l'Etat complique encore l'impôt des personnes physiques et la compréhension de celui-ci. A cela, s'ajoute la difficulté pour les citoyens de savoir à quelle administration s'adresser. Au surplus, cette complexification s'exprime par la nécessité d'avoir une cohérence au niveau des différentes régions pour éviter la concurrence fiscale entre celles-ci (Bayenet, 2014). L'article 1^{er}, ter de la loi spéciale de financement prévoit l'exclusion de toute concurrence fiscale entre les entités fédérées. D'après Bayenet (2014), un certain nombre de balises ont été mises en place comme le fait que l'Etat fédéral reste compétent pour la fixation de la base imposable ou bien encore que les régions n'ont pas de possibilité d'aller en recours pour conflits d'intérêts.

§ 2. Réduction pour habitation propre et unique

Les notions relatives à la réduction pour habitation propre ou plus connue sous le nom de « bonus logement » sont reprises à l'article 145 du C.I.R 92. Ce bonus logement était, avant la dernière réforme de l'Etat, une déduction (Bernard & Lemaire, 2015). Désormais, les régions sont compétentes en matière d'avantages fiscaux pour le logement mais ne peuvent accorder des déductions, d'où la transformation de la déduction pour habitation propre et unique en réduction (Bernard & Lemaire, 2015). Cet avantage fiscal reste par conséquent une solution par défaut tant que les entités fédérées n'ont pas légiféré sur ce point. En effet, les régions pourraient décider de supprimer cet avantage.

Dans le régime de base, le contribuable a donc droit à une réduction sur les dépenses énumérées à l'article 145³⁷, à savoir les intérêts et les sommes affectés à l'amortissement ou la reconstitution d'un emprunt hypothécaire d'une durée minimale de dix ans contracté en vue d'acquérir ou conserver une habitation propre et unique. En d'autres termes, il existe un avantage fiscal pour les contribuables ayant contracté un emprunt en vue d'acheter, construire ou rénover son habitation propre à la condition de n'en disposer d'aucune autre (Bernard & Lemaire, 2015).

♦ *Contrat de prêt hypothécaire signé avant le 1er Janvier 2015*

La réduction est calculée au taux d'imposition de la tranche la plus élevée avec un minimum de 30%. Le montant de la réduction ne peut pas excéder 1500 euros indexé (2280 euros). Ce montant est majoré de 500 euros indexé (760 euros) pour les dix premières années du prêt contracté. Il faut noter que cette augmentation est supprimée lors de l'achat d'une deuxième maison. Enfin, une majoration supplémentaire de 50 euros indexés (80 euros) est accordé si le contribuable a trois enfants ou plus (art 145³⁷ C.I.R 92 ; Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Exemple :

Une personne isolée avec trois enfants à charge a contracté un emprunt hypothécaire pour acheter sa nouvelle maison. Le contribuable pourra bénéficier d'une réduction d'impôt totale de 3.120 (2280+760+80) euros. Dans le cas d'un couple, le montant doit être multiplié par deux (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Différentes conditions pour l'octroi du bonus logement, énumérées à l'article 145³⁸ du C.I.R 92, sont requises. L'habitation doit être l'habitation unique du contribuable au 31

décembre de l'année de la conclusion du contrat. L'emprunt doit être contracté à partir du 1er janvier 2005 pour une durée d'au moins dix ans. Enfin, l'établissement ayant accordé le prêt hypothécaire doit avoir son siège dans l'Espace économique européen.

♦ *Contrat de prêt hypothécaire signé après le 1er Janvier 2015*

Depuis le 1er Janvier 2015 via la sixième réforme de l'Etat, les régions sont désormais compétentes en matière de réduction d'impôts pour habitation propre et unique. Avant de transférer la compétence aux régions, les autorités fédérales ont fixé l'avantage fiscal pour les nouveaux contrats (signés à partir du 1er janvier 2015) à une réduction d'impôts au tarif forfaitaire de 45%, indépendamment de la hauteur du revenu du contribuable. Ce régime restera en vigueur tant que les régions n'ont pas légiféré sur cette matière. En Wallonie, le taux a été fixé à 40% tandis qu'à Bruxelles, les autorités ont laissé le taux à 45% (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Ceci correspond donc au régime de base. Néanmoins, les différentes régions ont mis en place leur propre régime en la matière. Nous allons donc passer en revue les différentes modifications apportés par celles-ci.

➤ *En Région wallonne*

Le bonus-logement a été remplacé par le "Chèque-habitat" depuis le 1er janvier 2016. Pour les contrats conclus jusqu'au 31 Décembre 2015, le régime du bonus logement antérieur est maintenu mais les plafonds ne sont plus indexés et fixés à ceux du 1er janvier 2015. Le Chèque-habitat est d'application pour les contrats conclus à partir du 1er janvier 2016 (Service Public de Wallonie (SPW, 2015).

Les conditions d'octroi de cette réduction sont pratiquement les mêmes qu'auparavant. La seule différence réside dans le fait que le bien immobilier acquis se trouve en Région wallonne (SPW, 2015).

Au niveau des modalités de l'octroi, elles diffèrent quelque peu du régime précédent. Le Chèque-habitat est accordé pour 20 ans maximum, le contribuable a donc droit à 20 réductions d'impôt. L'avantage n'est octroyé que pour les revenus nets inférieurs à 81.000 euros, c'est-à-dire l'ensemble des revenus nets avant l'application de la déduction pour rentes alimentaires. La mesure vise donc ici à ne pas accorder de réductions aux contribuables touchant un salaire élevé (SPW, 2015).

Le calcul de l'avantage fiscal est également assez différent. L'avantage se compose de deux parties (SPW, 2015) :

La première partie de l'avantage consiste en un montant variable en fonction de l'importance des revenus du contribuable. Jusqu'aux revenus nets imposables de 21.000 euros, le montant variable maximal est de 1.520 euros. Au-dessus de 21.000 euros de revenus nets imposables, l'avantage fiscal va se réduire d'un pourcentage (1,275%) de l'excédent de revenus supérieurs à 21.000 euros.

La deuxième partie de l'avantage représente un montant forfaitaire de 125 euros par enfant à charge.

Après les dix premières années, le montant total de l'avantage est réduit de moitié. Une vérification des conditions d'octroi doit être effectuée annuellement.

Nous allons illustrer ce nouveau mécanisme de Chèque-habitat par un exemple concret tiré du Service Public de Wallonie (2015) :

Mélanie et Thomas sont un jeune couple avec deux enfants à charge. Ils ont des revenus nets imposables respectifs de 18.000 et 35.000 euros. Mélanie travaille à mi-temps. Ils achètent ensemble une maison début février 2016. Nous sommes bien dans le cas de l'application du nouveau régime. Voici le calcul du Chèque-habitat :

1) Montant forfaitaire : Le couple a deux enfants. Le montant forfait est donc de 250 euros (2 x 125 euros)

2) Montant variable :

- Mélanie : 1520 euros
- Thomas : 1520 euros – $((35.000-21.000) \times 1,275 \%) = 1341,5$ euros

Le montant total de la réduction s'élève donc à 3.111,5 euros (250+1520+1341,5)

D'après le gouvernement wallon, ce nouveau régime est nettement plus avantageux pour les ménages aux revenus plus modestes. Pour les hauts revenus, il est plutôt défavorable. Cela dépend en grande partie de la situation familiale du ménage. Un grand nombre de cas est imaginable. Une grille reprenant l'avantage fiscal accordé en fonction des revenus et du nombre d'enfants est reprise en annexe (*Annexe I*).

Les autres objectifs du Chèque-habitat sont de favoriser l'acquisition d'un premier bien immobilier ainsi que d'individualiser les droits, c'est-à-dire que l'avantage est octroyé par tête

et non plus pour le logement seul. L'avantage fiscal n'est plus lié au bien immobilier et à l'emprunt hypothécaire mais au niveau de revenus des personnes composant le ménage (SPW, 2015). Nous analyserons dans la Partie II, chapitre 3 l'équité et l'efficacité de cette réforme wallonne du bonus logement.

➤ *En Région flamande*

La réforme du bonus logement pour la Flandre a été réalisée dans le but de faire des économies budgétaires. Le principe de base du bonus-logement est maintenu avec un taux forfaitaire de 40%. Le montant maximal de la réduction d'impôt a été réduit de 2.280 euros à 1.520 euros. Les majorations lors des 10 premières années et pour les enfants à charge restent les mêmes que dans l'ancien régime (Geirnaert, 2016).

➤ *En Région Bruxelles-Capitale*

Pour la Région Bruxelles-Capitale, les conditions applicables en 2015 restent applicables en 2016, c'est-à-dire une réduction d'impôt au taux de 45% avec les conditions de l'ancien régime. Contrairement à la Région wallonne, le bonus logement va disparaître à partir du 1er Janvier 2017. En contrepartie, les droits d'enregistrement seront diminués. L'abattement sur lequel les droits d'enregistrement seront exonérés passera de 60.000 à 175.000 euros (Geirnaert, 2016).

Nous pouvons conclure que le changement le plus radical provient du gouvernement bruxellois. Nous approfondirons et analyserons la réforme complète dans la partie III de ce mémoire.

♦ ***Remarques : Habitation non propre***

Lorsqu'un immeuble pour lequel vous avez souscrit un emprunt hypothécaire ne répond pas aux conditions d'habitation propre et unique, la législation prévoit tout de même une réduction d'impôt à l'article 145⁵ du C.I.R 92. Cette réduction d'impôt est fédérale. En effet, les régions ne sont pas compétentes en matière de fiscalité sur les habitations hors du domicile fiscal (Donéa, 2015). La réduction s'élève à 30% des sommes payées (art. 145² C.I.R 92). Les conditions pour bénéficier de la réduction sont les suivantes (art. 145⁵ C.I.R 92) : l'emprunt doit être contracté dans un établissement ayant son siège dans l'espace économique européen et avoir une durée minimale de dix ans.

Chapitre 5 : Les revenus immobiliers à l'impôt des sociétés

Les revenus qui forment l'assiette de l'impôt des sociétés se composent des mêmes revenus que ceux de l'impôt des personnes physiques. Cependant, tous les avoirs mobiliers et immobiliers, corporels et incorporels, d'une société, sont, pour l'application de l'impôt des sociétés, considérés comme affectés à l'exercice de l'activité professionnelle. Par conséquent, les revenus et produits généralement quelconques de ces avoirs sont considérés comme revenus professionnels (Marlière, 2015). En effet, les revenus immobiliers feront partie du chiffre d'affaires de la société.

Une société sera donc imposée pour ses revenus locatifs sur les loyers nets qu'elle perçoit. De ses loyers bruts, elle pourra faire des déductions à titre de frais professionnels comme les frais d'entretien de l'immeuble, ou encore le précompte immobilier. Le précompte immobilier est en effet admis en charge professionnelle (Marlière, 2015). Le revenu cadastral n'a aucune incidence au niveau des revenus locatifs des sociétés. Bien sûr, les sociétés sont tout de même redevables du précompte immobilier basé sur celui-ci (Marlière, 2015).

Chapitre 6 : La TVA sur les opérations immobilières

La taxe sur la valeur ajoutée au niveau immobilier ne concerne que les immeubles neufs. Il existe trois catégories d'opérations immobilières soumises à la taxe sur la valeur ajoutée : les ventes d'immeubles bâtis, certaines locations immobilières et la vente de terrains.

Section 1. La vente d'immeubles bâtis

Le bâtiment doit être neuf. Est considéré comme neuf, un bâtiment jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou utilisation du bâtiment. La TVA est calculée sur la valeur normale du bâtiment, c'est-à-dire un prix de pleine concurrence. Le vendeur ne peut être qu'un promoteur immobilier ou une personne qui acquiert, construit régulièrement et revend des immeubles bâtis (Ceulemans, 2014).

Section 2. Les locations immobilières

La location de bien immobilier, au sens strict du terme, est en principe exonérée de TVA. Nous entendons par exemple les locations d'une maison, d'un appartement par un ménage. Ce type de location est qualifiée de passive (Campa, 2011).

Les locations immobilières concernées sont par exemple la location-financement d'immeubles ou leasing immobilier, la location d'emplacements dans les foires et expositions et bien d'autres (Ceulemans, 2014). Dans ce type d'opération, le bailleur souhaite exploiter de manière active le bien immobilier qu'il met à disposition. Ce type de location sera qualifiée d'active et sera donc soumise à la TVA (Campa, 2011).

Section 3. La vente de terrains

La vente de terrains sur lequel est érigé un bâtiment avec application de la TVA est également soumise à celle-ci (Ceulemans, 2013).

Chapitre 7 : L'impôt foncier au niveau régional

Section 1. Le précompte immobilier

§ 1. Présentation

Le précompte immobilier constitue un impôt régional définitif sur la propriété immobilière, basé sur le revenu cadastral indexé, auquel il convient d'ajouter des centimes additionnels provinciaux et communaux que le contribuable doit payer chaque année (Memento fiscal, 2015). Bien qu'étant assimilé à un impôt sur le revenu comme dans le cas de l'impôt des personnes physiques d'après Afschrift (2005), le précompte immobilier ressemble plus à un impôt sur le capital immobilier. Thomas Piketty considère d'ailleurs lui-même la taxe foncière française, équivalent de notre précompte immobilier belge, comme un impôt sur le patrimoine, qui n'est autre qu'un synonyme de capital (Buxant, 2015).

La notion de précompte fait penser à un acompte sur un impôt. Ce fut le cas auparavant mais le précompte immobilier a désormais la qualité d'impôt autonome définitif. Il conviendrait donc plutôt de le nommer taxe foncière, comme le font nos voisins français.

C'est un impôt qui a acquis la qualité d'impôt régional grâce à la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative aux financements des communautés et régions. Chaque région est désormais fiscalement compétente à ce niveau. D'ailleurs chacune d'elles ont largement revu les taux et les exonérations de ce précompte (Tiberghien et al., 2015). Cependant, elles n'ont pas modifié le principe de taxation basée sur le revenu cadastral.

Tout comme pour l'impôt sur le revenu immobilier, le redevable du précompte est le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire au 1^{er} janvier de l'année de la jouissance du bien, c'est-à-dire l'année de l'exercice d'imposition.

§ 2. Le calcul du précompte immobilier

Le précompte immobilier est dû pour une année entière, tandis que le revenu cadastral imposable à l'impôt de personnes physiques est fixé proportionnellement à la durée réelle de la possession durant la période imposable exprimée en jour. Par conséquent, il est préférable pour le contribuable d'acquérir un bien début janvier 2016 que fin décembre 2015 car dans le premier cas, il devra payer le précompte immobilier dans son entièreté pour la période imposable 2015 (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Le montant du précompte est déterminé à partir d'un pourcentage du revenu cadastral. Ce pourcentage est différent suivant chaque région depuis la réforme de l'Etat et la loi spéciale de 1989 précitée. Le pourcentage des habitations situées en Région wallonne et Région Bruxelles-Capitale s'élève à 1,25% du revenu cadastral, alors qu'en Région flamande, celui-ci s'élève à 2,5%. Le taux pour les logements est réduit à 0,8 % pour les Régions Bruxelles-Capitale et wallonne et à 1,6% pour la Région flamande. En outre, la Région wallonne accorde des taux réduits pour les maisons passives (Memento fiscal, 2015). A ce stade, nous pouvons remarquer que la fiscalité immobilière régionale est manifestement plus lourde pour un contribuable flamand.

A ce montant, viendra s'ajouter des centimes additionnels provinciaux et communaux. Le précompte immobilier peut donc fortement varier d'une commune à l'autre. Les centimes additionnels sont un pourcentage d'augmentation de la taxe régionale de base. 50 centimes additionnels signifient que pour 1 euro de taxe, il convient d'ajouter 50 centimes supplémentaires (Memento fiscal, 2015). 500 centimes additionnels revient à multiplier le taux de base par 5. Par exemple, pour un immeuble situé à Bruxelles, le taux de base est de 1,25% et il y a 3500 centimes additionnels provinciaux et communaux. Le taux global de précompte immobilier s'élèvera donc à 45%, la taxe additionnelle s'élevant elle à 43,75%.

L'assiette du précompte immobilier correspond toujours au revenu cadastral. Cependant, depuis la loi spéciale de financement du 13 Juillet 2001, les régions sont désormais compétentes en terme de base d'imposition, taux et exonérations (art. 4, §2 loi spéciale de financement 2001). Les régions pourraient donc prendre une autre base que le revenu cadastral pour fixer l'assiette de cet impôt. A l'heure actuelle, aucune région n'a encore entrepris de réforme en ce sens.

§ 3. Réductions, exonérations et remise du précompte immobilier

Les régions étant désormais compétentes en matière de précompte immobilier, les avantages fiscaux diffèrent de plus en plus suivant la région où l'impôt est appliqué. Néanmoins, il reste quelques dispositions communes telles que l'exonération pour les biens affectés sans but de lucre comme par exemple pour les hôpitaux, les établissements d'enseignement (Memento fiscal, 2015).

Les régions proposent diverses réductions sous la demande expresse du contribuable, notamment des réductions pour habitation modeste, pour enfants à charge ou encore pour handicap ou invalidité (Memento fiscal, 2015). Les trois régions proposent ce type de réduction mais différent quant aux modalités d'octroi. Nous n'allons pas détailler les différents avantages

fiscaux de chaque région mais reprendre quelques exemples à titre illustratif. Nous nous limiterons ici aux avantages fiscaux de la Région wallonne.

Par exemple, le contribuable pourra bénéficier dans cette région d'une réduction du précompte d'un quart pour une maison avec un revenu cadastral inférieur à 745 euros. Une personne handicapée bénéficiera, elle, d'une réduction de 10% alors qu'un chef de famille pourra demander une réduction de 125 euros par personne à charge. Cette somme est doublée lorsque la personne à charge est handicapée.

Lorsque l'improductivité est reconnue et qu'elle a donné lieu à une réduction du revenu cadastral, une remise ou une modération du précompte immobilier peut être demandée par le contribuable (Valschaerts, 2014). La durée pour que le bâtiment soit qualifié d'improductif diffère selon la région dans lequel il se situe. En Région wallonne, la durée minimum est de 180 jours (Memento fiscal, 2015).

§ 4. Imputation du précompte sur l'impôt des personnes physiques

Le précompte immobilier était auparavant un acompte sur l'impôt des personnes physiques. Depuis le transfert de compétences, c'est un impôt régional et non plus fédéral. L'imputation sur l'impôt des personnes physiques n'a donc plus lieu d'être. Néanmoins, l'imputation a été maintenue pour la résidence principale jusqu'à l'exercice d'imposition 2014. Depuis l'exercice d'imposition 2015, l'imputation a été supprimée au profit d'une réduction d'impôt régionale égale à 12,5% des intérêts pour les emprunts conclus avant 2005 à condition que le contribuable n'ait pas opté pour la réduction pour habitation propre et unique (Memento fiscal, 2015).

§ 5. Un impôt essentiel pour les localités

Les bénéficiaires de cet impôt sont donc les régions et les communes. Cela représente une recette très importante pour les communes (*Annexe II*). En effet, en 2010 selon l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (2011), elle équivalait à 38,46% du total des recettes fiscales des communes. L'essentiel de l'impôt foncier revient aux communes (Union des Villes et Communes de Wallonie, 2011). La perception de cet impôt est différente suivant la région dans laquelle l'immeuble se trouve. Pour la Région bruxelloise et wallonne, c'est toujours l'instance fédérale qui le perçoit. Au contraire de la région flamande qui assure elle-même ce service (Service Public Fédéral Finances, 2015).

Section 2. Les droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement consistent en un impôt perçu à l'occasion de l'enregistrement d'un acte juridique ou d'un écrit dans un registre, en l'occurrence, dans le registre du cadastre pour ce qui concerne les transferts à titre onéreux de biens immobiliers. (Tiberghien et al., 2015).

Les droits d'enregistrement, comme pour le précompte immobilier, est une matière qui a été régionalisée par une loi datant du 13 juillet 2001. Chaque région impose donc selon son propre Code de droits d'enregistrement. Toutefois, l'application d'un de ces Codes dépend du lieu où se trouve le bien immobilier (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016). Par exemple, un habitant de Flandre achetant un immeuble en Wallonie sera imposé selon le Code d'enregistrement wallon, même si le domicile fiscal du contribuable se trouve en Flandre.

§ 1. Les droits d'enregistrement en Région wallonne

♦ *Régime de base*

En Wallonie, le taux d'imposition n'a pas évolué depuis la défédéralisation et est toujours à 12,5%. Les droits d'enregistrement sont prélevés une seule et unique fois, à savoir lors de l'achat de l'immeuble en question. Ce droit est calculé sur le prix de vente, charges comprises et avec pour valeur minimale, la valeur vénale. Le droit est payé au terme de la procédure d'achat, à la signature de l'acte notarié. (Service Public Fédéral Belge, 2016^b).

Une particularité des droits d'enregistrement est que la base imposable ne peut être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble (SPF Belge, 2016^c). La valeur vénale représente la valeur intrinsèque de l'immeuble, c'est-à-dire sa véritable valeur ou valeur de marché (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016). Un immeuble valant 200.000 euros et vendu pour 100.000 euros verra sa base imposable fixée sur les 200.000 euros. Dans un premier temps, le propriétaire sera taxé sur le prix de vente de l'immeuble. Mais après un contrôle, s'il est constaté que l'immeuble a été taxé sur une valeur inférieure à sa valeur de marché, le receveur pourra exiger du propriétaire qu'il s'acquitte du montant restant (SPF Belge, 2016^c).

♦ *Réduction sur droits d'enregistrement*

Au niveau des droits d'enregistrement, il existe une réduction pour les habitations modestes. Une habitation modeste est une habitation comme décrit lors des réductions du précompte immobilier (Section 1. §.3), c'est-à-dire un revenu cadastral inférieur à 745 euros (art. 53 bis du Code des droits d'enregistrement wallon). Cette réduction consiste en un taux

réduit variant de 5 à 6% sur une tranche du prix de l'immeuble acheté, le reste du prix sera imposé au taux normal de 12,5%. Selon la Fédération Royale du Notariat Belge (2016), cette tranche varie en fonction de la zone où se situe l'immeuble acheté. Une zone où la pression immobilière est plus forte aura une tranche avec taux réduit plus élevé que dans une zone sans pression immobilière (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Pour pouvoir bénéficier de ces réductions, il y a évidemment plusieurs conditions évoquées aux articles 53 et 54 du Code d'enregistrement wallon à savoir l'acquisition et l'habitation effective d'une habitation modeste, d'une part, et le fait de ne posséder aucune autre habitation, d'autre part.

A noter que contrairement à la TVA sur opérations immobilières, les droits d'enregistrement s'appliquent tant sur les bâtiments neufs que d'occasions (Ceulemans, 2014).

§ 2. Les droits d'enregistrement en Région flamande

♦ *Régime de base*

Depuis les accords de Lambermont correspondant à la cinquième réforme de l'Etat de 2001, les régions ont vu leur autonomie fiscale en matière d'immobilier s'agrandir. Contrairement aux deux autres régions, le parlement flamand a décidé de réduire le taux des droits d'enregistrement de 12,5 à 10% (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016). La Flandre est de loin la région qui a le plus innové en matière de droits d'enregistrement depuis l'acquisition de ces nouvelles compétences en 2001. Elle a mise en place diverses réductions et abattements, ce qui lui permet d'être la région la plus attractive fiscalement de ce point vue.

Pour asseoir encore plus son influence sur cet impôt, la Flandre a repris depuis le 1er janvier 2015, le service en matière de droits d'enregistrement. Ce qui signifie qu'elle est responsable de l'établissement, de la perception, du recouvrement et des recours administratifs (Tiberghien et al., 2015). Ce qui n'est pas le cas pour les deux autres régions, pour lesquelles le fédéral reste compétent en ces services.

♦ *Réduction pour habitation modeste*

L'acquéreur d'une habitation qualifiée de modeste peut bénéficier d'un taux réduit de 5% si le revenu cadastral non-indexé de l'habitation est inférieur ou égal à 745 euros. Des majorations sont possibles lorsque le contribuable dispose de plus de trois enfants à charge. A la différence de la Région wallonne, le taux réduit est valable pour toute la base imposable,

c'est-à-dire le prix d'achat complet, et non une partie (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

♦ ***Abattement des droits d'enregistrement***

Cet abattement ou réduction consiste en une exonération de droits sur la première tranche de 15.000 euros (art. 46bis Code des droits d'enregistrement flamand). Afin de pouvoir bénéficier de cet abattement, l'acte d'achat doit concerner un immeuble situé en Flandre destiné à l'habitation principale de l'acquéreur ayant la qualité de personne physique (art. 46 bis Code des droits d'enregistrement flamand). En outre, l'acquéreur ne peut posséder aucune autre habitation. (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Le montant maximal de l'abattement s'élèvera donc à 1.500 euros (15.000 x 10%) et 750 euros pour les habitations considérées comme modestes.

♦ ***Portabilité des droits d'enregistrement***

La Flandre a instauré ce système par un décret en 2002. Ce droit de portabilité signifie « que les droits à l'enregistrement qui ont été payés, dans le passé, à l'occasion de l'acquisition d'une résidence principale précédente ... peuvent être imputés sur les droits d'enregistrement qui sont dus lors de l'acquisition d'une nouvelle résidence principale » (Tiberghien et al., 2015, p. 1021)

Différentes conditions doivent être remplies pour pouvoir bénéficier de ce système de portabilité. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, il faut posséder un immeuble situé en Flandre affecté à la résidence principale et par conséquent avoir déjà payé des droits d'enregistrement. Il est nécessaire que le contribuable vende ce premier immeuble que ce soit avant ou après l'achat du nouvel immeuble également situé en Flandre et obligatoirement affecté à la résidence principale (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

La dernière condition est le respect de délais qui diffèrent selon qu'il s'agisse d'une imputation ou d'une restitution des droits d'enregistrement. Il y a principalement deux cas de figure :

Lorsque le contribuable a vendu son immeuble avant d'acheter le nouveau, il dispose d'un délai de deux ans après la date de l'acte authentique de revente et pourra imputer les droits d'enregistrement de l'ancienne habitation principale sur la nouvelle.

Lorsque la vente du premier immeuble est ultérieure à l'achat de la nouvelle résidence principale, le contribuable aura un délai de 2 ou 3 ans (si achat d'un terrain sur lequel il va

construire une habitation) pour demander la restitution des droits d'enregistrement déjà payés pour l'achat du deuxième immeuble (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Toutefois, des limitations existent :

D'après l'article 613, alinéa 4C du Code d'enregistrement flamand, le montant de l'avantage fiscal ne peut dépasser 12.500 euros. L'imputation de droits d'enregistrement d'un immeuble situé dans une autre Région que la Région flamande est exclue (art. 613, alinéa 2 du Code d'enregistrement flamand)

Selon l'article 46bis du Code d'enregistrement flamand, il n'est pas possible de cumuler l'abattement et la portabilité des droits d'enregistrement. Le contribuable doit effectuer un choix.

Exemple :

Un contribuable a acheté en 2005 une maison en Flandre et a payé des droits d'enregistrement pour un montant de 21.000 euros. En 2014, il décide de mettre en vente sa maison afin d'en acheter une nouvelle plus grande pour faire face à l'agrandissement de son ménage. Celui-ci achète en octobre 2014 sa nouvelle maison et paye des droits d'enregistrement pour un montant de 28.000 euros. Il parvient seulement à vendre sa première résidence en décembre de la même année. Le contribuable, lors de l'achat de sa nouvelle maison, a dû s'acquitter des droits d'enregistrement. C'est seulement en décembre qu'il a pu se faire restituer les droits d'enregistrement, c'est-à-dire 21.000 euros. Au final, le contribuable a payé 7.000 euros de droits d'enregistrement.

Les droits d'enregistrements flamands suivent donc quelque peu l'évolution familiale d'un ménage. Si un contribuable change d'habitation principale pour une autre de valeur plus ou moins semblable, il ne payera pratiquement qu'une seule fois un droit d'enregistrement au cours de sa vie.

§ 3. Les droits d'enregistrement en Région Bruxelles-Capitale

♦ Régime de base

A Bruxelles comme en Wallonie, le taux du droit d'enregistrement n'a pas été modifié et reste donc fixé à 12,5% (Tiberghien et al., 2015). Néanmoins, depuis 2003 et l'établissement de son propre Code d'enregistrement, la Région Bruxelles-Capitale a apporté diverses modifications au régime antérieur (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016). Notamment, le taux réduit pour les habitations modestes a été supprimé, contrairement aux deux autres régions.

Les avantages fiscaux et divers abattements sont également différents des deux autres régions (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

♦ *Abattement des droits d'enregistrement à Bruxelles*

L'abattement consiste en une diminution de la base imposable de 60.000 euros et ne concerne pas l'acquisition de terrains (art. 46bis Code d'enregistrement Bruxelles-Capitale). Par exemple, pour l'achat d'un immeuble d'une valeur de 130.000 euros, les droits d'enregistrement seront calculés sur 70.000 euros (130.000-60.000). Ce qui donnera un impôt de 8.750 euros. Le taux effectif d'imposition correspond dans ce cas-ci à 6,7%. Pour l'acquisition d'un logement d'une valeur inférieure à 60.000 euros, ce qui sera plutôt rare vu les prix actuels de l'immobilier, le contribuable ne devra payer aucun droit d'enregistrement. Nous comprenons donc mieux la raison de la suppression du taux réduit car cet abattement consiste en somme à un taux réduit pour tous les contribuables acheteurs. Les biens immobiliers de petites valeurs seront pratiquement exonérés d'impôt. De plus, cet abattement se calcule sur le montant réel de la vente du bâtiment, et ne se base pas sur le revenu cadastral comme pour la détermination des conditions pour être qualifié d'habitation modeste dans les deux autres régions.

Le montant de l'abattement peut monter jusqu'à 75.000 euros lorsque « l'acquisition concerne un immeuble situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation» (Tiberghien et al., 2015, p. 1012)

Comme pour chaque avantage fiscal, il existe des conditions à remplir pour pouvoir en bénéficier. Les conditions sont plus ou moins semblables aux diverses conditions déjà énumérés précédemment. L'achat doit donc concerner un logement situé à Bruxelles par une personne physique qui l'affecte à sa résidence principale et unique. Il ne peut donc disposer d'autres biens immobiliers. En outre, l'habitation doit être affectée à la résidence principale dans les deux ans de l'acquisition et le rester pour une durée ininterrompue d'au moins cinq ans. En cas de non-respect des conditions, le contribuable devra payer les droits complémentaires et une amende, à moins qu'il ne puisse justifier le non-respect pour cause de force majeure (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Comme nous l'avons expliqué précédemment, la Région Bruxelles-Capitale a entrepris des réformes de sa fiscalité immobilière. A partir de 2017, les abattements sur les droits d'enregistrement seront modifiés. Ceux-ci passeront d'un montant exonéré de 60.000 à 175.000

euros. Nous entrerons plus en détails sur la réforme bruxelloise dans la partie III concernant les pistes de réformes.

♦ ***Restitution de droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans***

Selon l'article 212 du Code d'enregistrement de la Région Bruxelles-Capitale, en cas de revente d'un immeuble dans les deux ans par un acquéreur qui a subi le taux plein fixé à 12,5%, celui-ci peut demander la restitution du droit à hauteur de 36%. La restitution des droits d'enregistrement doit être faite sur la demande du contribuable (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Section 3. Les droits de succession et donation sur un bien immobilier

§ 1. Les droits de succession

Le droit de succession est un impôt régional sur l'héritage d'un défunt. L'héritier est tenu de déclarer aux autorités régionales ce qui lui a été légué par le défunt. Le montant d'impôt de la succession varie selon la région dans laquelle habitait le défunt, du degré de parenté avec celui qui acquiert l'héritage ainsi que de l'importance du montant de l'héritage (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Le tarif varie entre 3 % pour un montant légué inférieur à 12.500 euros vers un héritier en ligne directe et peut aller jusque 80% pour une personne n'ayant aucun lien de parenté (*Annexe III*). La Région flamande est la région où les droits de succession semblent moins lourds pour les citoyens (*Annexe III*).

Y-a-t-il un moyen d'éviter de payer des droits de succession à l'Etat ? La solution consiste à faire une donation. La donation dans certaines circonstances permettra d'éviter des droits de succession mais ils seront remplacés par des droits de donation.

§ 2. Les droits de donation

La donation d'un immeuble est le transfert d'un immeuble à titre gratuit à une autre personne. La donation permet d'échapper aux droits de succession mais il est obligatoire de rédiger un acte notarié et de payer des droits d'enregistrement (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Le notaire va percevoir des taxes au profit de la région dans laquelle se situe l'immeuble du donateur. Ici encore, le taux dépend du lien de parenté et de l'importance de la valeur du

bien immobilier. Comme dans le cas des droits d'enregistrement, les taux varient selon les régions. C'est le domicile fiscal du donateur qui est pris en compte pour le choix des taux et la perception des droits. Si un Bruxellois veut donner son bien à un flamand, c'est le domicile du bruxellois qui déterminera les tarifs en vigueur. Les droits sont calculés en fonction de la valeur du bien immobilier. Celui-ci correspond à la valeur vénale, c'est-à-dire la valeur du bien sur le marché immobilier. (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016). En Régions wallonne et bruxelloise, le tarif pour les droits de donation est fixé en fonction du montant des droits de succession (*Annexe IV*). En Flandre, les droits de donation ne sont pas vraiment calqués sur les droits de succession.

En Région wallonne, lorsqu'un bien immobilier est cédé à titre gratuit moins de trois ans avant le décès du donateur, la valeur du bien immobilier sera prise en compte dans le calcul des droits de succession. Il est préférable d'effectuer des donations échelonnées dans le temps car les taux sont progressifs, de préférence tous les trois ans car les taux sont remis à zéro. Il faut également noter que les taux sont réduits lorsque le don est la maison familiale (Fédération Royale du Notariat Belge, 2016).

Depuis le 1er janvier 2016 en Région wallonne, il faut noter que le taux maximal de donation a été revu à la baisse par le gouvernement wallon. Désormais, le plafond est fixé à 50 % au lieu des 80% antérieurs (Service Public Wallonie, 2015^b).

Partie II : Etat des lieux de la fiscalité immobilière en Belgique

Il n'est pas rare d'entendre dire que l'immobilier serait plutôt épargné fiscalement, notamment pour les propriétaires-bailleurs mettant à disposition un logement. En 2014 par exemple, Paul Magnette souhaitait taxer plus lourdement les multipropriétaires qui, pour lui, étaient largement épargnés fiscalement. Selon lui, « il n'est pas normal que quelqu'un qui a 96 logements paie uniquement le précompte immobilier, c'est injuste. Et je peux vous dire que comme bourgmestre j'en vois des cas comme ça ! » (Le Soir, 2014, para. 1).

Dans la première partie de ce mémoire, nous avons fait l'inventaire de tous les impôts relatifs à l'immobilier en Belgique. Dans le cadre de cette deuxième partie, nous procéderons mémoire à un état des lieux de la fiscalité immobilière à tous les niveaux de pouvoir afin d'évaluer son poids dans la fiscalité belge. Nous procéderons ensuite à une comparaison avec la fiscalité immobilière à l'étranger. Enfin, nous évaluerons l'équité et l'efficacité de ces impôts.

Chapitre 1 : L'immobilier, parent pauvre de la fiscalité belge ?

Comme détaillé dans la partie I, l'immobilier est taxé à différents niveaux. De ce fait, la lisibilité des recettes fiscales en Belgique est assez complexe. Pour évaluer l'importance de la pression fiscale sur l'immobilier, il convient donc d'évaluer chacune de ses composantes. La fiscalité immobilière est taxée via des impôts récurrents sur la possession d'un bien immobilier à travers l'impôt des personnes physiques et le précompte immobilier ainsi que sur les transactions via les droits d'enregistrement, de succession et de donation. Selon De Vos & Van de Cloot (2014), les impôts sur l'immobilier représentent 3,2% du produit intérieur brut (PIB) de la Belgique.

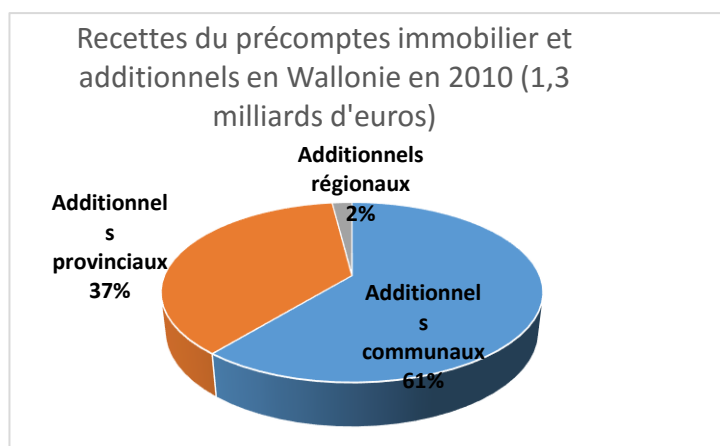
Section 1. Pression fiscale sur les revenus immobiliers à l'IPP

D'après les statistiques pour l'année 2013 du SPF Economie (2016), la part des recettes fiscales provenant des revenus immobiliers ne s'élèverait qu'à 1,27% du total des recettes provenant de l'impôt des personnes physiques (*Annexe V*). Ce qui est relativement faible, par comparaison aux revenus professionnels qui représentent presque la totalité des recettes provenant de l'impôt des personnes physiques. Les deux autres catégories de revenus ont toutes une part plutôt insignifiante dans cet impôt mais l'importance des revenus des capitaux et biens

mobiliers¹ (0,03%), qui ont déjà suscité de longs débats, et des revenus divers (0,10%) ne font pas l'objet de ce mémoire. Les recettes fiscales provenant de l'impôt des personnes physiques avec cotisations sociales représentant 42,5 % des recettes fiscales totales (Memento fiscal, 2015), la part des recettes provenant des revenus immobiliers correspondrait à environ 0,54% des recettes fiscales totales de l'Etat (SPF Economie, 2016).

Nous l'avons expliqué, les régions accordent des avantages fiscaux pour les contribuables ayant un emprunt pour leur habitation propre et unique. Ces avantages fiscaux ont un coût pour les finances de la Belgique, et désormais, des régions. Selon Bernard et Lemaire (2015), le bonus logement constitue une perte de recettes fiscales à hauteur de 1,227 milliard d'euro pour l'Etat belge. Sachant que la totalité des recettes fiscales provenant des revenus immobiliers nets s'élevait en 2013 à 2.368.738.987 euros (1,27% des recettes fiscales de l'IPP hors cotisations sociales) (SPF Economie, 2016), nous pouvons considérer que la fiscalité immobilière au niveau de l'impôt des personnes physiques est plutôt modérée et même assez avantageuse pour les propriétaires d'habitation propre et unique.

Section 2. Pression fiscale sur le précompte immobilier



²L'autre taxe récurrente sur l'immobilier est le précompte immobilier. Les recettes fiscales en 2013 pour le précompte immobilier s'élevaient à 4.854,6 millions d'euros, ce qui représente 4,0% des recettes fiscales totales (Memento fiscal, 2015) et 1,3 % du PIB (De Vos & Van de Cloot, 2014). Cet

impôt finance trois niveaux de pouvoir, à savoir la région à hauteur de 1,25% en Région wallonne par exemple, la province et la commune dans laquelle se trouve l'immeuble en question. L'importance de cet impôt pour la région est plutôt minime. En effet, les recettes provenant de cet impôt représentaient 0,3 % des recettes totales courantes (34.140 milliers

¹ Néanmoins, les revenus mobiliers sont déjà taxés par voie de précompte et ces recettes représentent 3,9% des recettes fiscales totales.

² Source graphique: Union des Villes et Communes de Wallonie. (2011). *Fiscalité additionnelle communale - Le Précompte Immobilier*.

d'euros sur 11.081.905 milliers d'euros) pour la Région wallonne en 2013 (Service Public Wallonie, 2016). La majeure partie du précompte immobilier est distribuée entre les provinces et les communes via les centimes additionnels. En effet, en Région wallonne en 2010, les recettes du précompte immobilier étaient affectées respectivement à hauteur de 37% et 61% aux provinces et communes (Voir graphique page précédente) (Union des Villes et Communes de Wallonie, 2011).

Cette répartition est réalisée via le mécanisme des centimes additionnels. A titre illustratif, prenons au départ d'un avertissement extrait de rôle du précompte immobilier. Dans la commune de Bertrix en province de Luxembourg, les centimes additionnels s'élèvent pour l'année 2016 à 2600 pour la commune (UVCW, 2016) et 1980 (Le conseil provincial du Luxembourg, 2015) pour la province, soit une taxe de 26 % et 19,80 % sur le revenu cadastral.

Section 3. Pression fiscale sur les droits de mutation immobilière

Les impôts sur les mutations immobilières reprennent les droits d'enregistrement, de donation et de succession. Ces impôts représentent 1,9% du PIB, vu que les recettes du précompte immobilier sont à hauteur de 1,3% du PIB³ (De Vos & Van de Cloot, 2014).

D'après le rapport comparatif des impôts sur le patrimoine et les richesses (Commission européenne, 2014), les recettes fiscales tirées des droits d'enregistrement sur les mutations immobilières seraient de l'ordre de 0,95% du PIB et de 2,1% des recettes fiscales totales. Ces droits d'enregistrement sur biens immobiliers représentent des recettes beaucoup plus importantes pour les régions, équivalant à 9,4% des recettes totales pour la Région wallonne en 2016 (SPW, 2016). Les droits de succession et de donation (0,62 % du PIB et 1,37% des recettes fiscales totales) se partagent le reste des recettes fiscales liées aux droits de mutations immobilières (Commission européenne, 2014).

Section 4. Pression fiscale sur les plus-values immobilières

Les recettes tirées des plus-values immobilières sont insignifiantes. La politique fiscale mise en place à ce niveau ne permet pas à la trésorerie de l'Etat de se renflouer notablement via ces dernières. En effet, la Belgique, d'une manière générale, est considérée comme un pays avec un régime fiscal plutôt favorable aux plus-values, tant les conditions d'exonération ne sont

³ Les impôts sur l'immobilier représentent 3,2% du PIB belge.

pas contraignantes pour un investisseur non spéculateur (Dethier, 2013). Un récent exemple est la plus-value non-taxée de 1,45 milliards d'euros réalisée en 2014 par le fondateur d'Omega-Pharma, Marc Coucke (Dath-Delcambe, 2014). Cela se confirme également pour les plus-values sur les biens immobiliers. Les recettes fiscales provenant des plus-values immobilières s'élevaient selon les estimations de l'Etat, pour l'année 2014, à seulement 3.904.038 euros. Ce qui constitue un montant dérisoire dans les recettes de l'Etat (Chambre des représentants, 2016). Néanmoins, la politique fiscale en matière de plus-value immobilière compense la fiscalité sur les droits de mutation qui sont très élevés en Belgique.

Tableau récapitulatif des impôts sur l'immobilier en Belgique en 2013

	Revenus immobilier s IPP	Précompte immobilier	Droits d'enregistre ment	Droits de succession et donation	Plus-values immobilièr es	Total des impôts sur l'immobili er
Recettes en euros	660 millions d'euros	4.854,6 millions d'euros	2.548,7 millions d'euros	1.662,7 millions d'euros	3.904.038 euros	9.729,2 millions d'euros
% des recettes fiscales totales	0,53%	4%	2,1%	1,37%	0%	8%

Nous pouvons conclure au travers de cette analyse et du tableau ci-dessus que la part des recettes fiscales provenant de l'impôt sur le capital immobilier et ses revenus dans les recettes fiscales totales n'est pas énorme par rapport à d'autres recettes (*Voir Annexe VI*), telles que celles tirées du revenu du travail et que les transactions immobilières sont bien plus taxées que la possession immobilière en Belgique. Nous pouvons aussi dire que la fiscalité des plus-values est particulièrement intéressante pour le contribuable.

L'analyse uniquement au niveau belge ne suffit pas pour nous faire une opinion définitive sur la pression fiscale subie par les contribuables belge au niveau de l'impôt sur l'immobilier. Afin de compléter l'analyse, il semble opportun de faire une comparaison de la fiscalité foncière avec d'autres pays. Tel sera l'objet du second chapitre de cette partie. Nous pourrions dès lors tirer des conclusions davantage pertinentes.

Chapitre 2 : Etat des lieux de la fiscalité immobilière dans l'Union européenne et comparaison avec la Belgique

Après avoir analysé le poids des recettes fiscales au niveau de l'immobilier dans l'Etat fédéral de Belgique à travers les différents niveaux de pouvoir, il semble intéressant d'analyser comment l'immobilier est taxé dans d'autres pays et de faire une comparaison avec la Belgique. Nous nous concentrerons sur quelques pays européens dont nos proches voisins, à savoir : la France, le Luxembourg, les Pays-Bas et l'Allemagne pour lesquels nous développerons précisément la fiscalité immobilière. Nous analyserons ensuite plus globalement cet impôt au niveau européen avant de faire une comparaison avec le modèle fiscal belge.

Section 1. Description de la fiscalité immobilière chez nos voisins européens

§ 1. La France

♦ *La taxe foncière*

La taxe foncière française est l'équivalent belge du précompte immobilier. Par ailleurs, le précompte immobilier belge, n'ayant plus réellement la finalité d'acompte, devrait être renommé taxe foncière. Cette taxe est donc un impôt sur la possession d'un bien immobilier qu'il soit bâti ou non (Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, 2015). Cet impôt représente 3,05% des recettes fiscales totales et 1,33 % du PIB de l'Etat français (Commission européenne, 2014).

Cette taxe est basée sur la valeur locative brute (ou cadastrale) sur laquelle un taux d'imposition décidé par les autorités locales où se trouve le bien immobilier est appliqué (Commission européenne, 2014). Cette valeur locative brute serait donc similaire au revenu cadastral appliqué en Belgique. Ce qui n'est pas étonnant car la Belgique faisait, elle aussi, partie de l'Empire napoléonien au moment de l'instauration du cadastre parcellaire.

Les méthodes d'évaluation de la valeur locative cadastrale française sont d'ailleurs relativement semblables aux méthodes belges. Les constructions plus ou moins similaires sont classées par catégories homogènes (Roig, 2016). Ensuite, d'après Roig (2016), « la valeur locative cadastrale est égale à la surface pondérée multipliée par le taux de la catégorie dans laquelle a été classé le bien » (Roig, 2016, para. 6). Cette méthode ressemble donc à la fixation du revenu cadastral d'un immeuble avec une parcelle cadastrale de référence (méthode belge).

Il y a également des réévaluations lors de constructions nouvelles et lors de modifications notables du bien immobilier (Roig, 2016).

Diverses exonérations existent pour cette taxe, par exemple, une exonération pendant les deux premières années en cas de construction ou d'achat d'un logement neuf (Commission européenne, 2014). Le but de cette exonération est bien de stimuler le marché immobilier. Il existe aussi des exonérations pour les habitations à haute performance énergétique ou encore pour les personnes âgées (Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, 2015).

♦ ***La taxe d'habitation***

La taxe d'habitation est une taxe qui ne trouve pas son équivalent en Belgique. Cette taxe, au contraire de la taxe foncière, est payable par la personne qui occupe effectivement le logement le 1^{er} janvier de l'année d'imposition (Commission européenne, 2014). Cet impôt ne vise donc pas uniquement le propriétaire effectif du bâtiment mais peut aussi viser le locataire.

Elle finance exclusivement les municipalités malgré la perception par l'Etat central et représente environ 1,82 % des recettes fiscales totales et 0,8% du PIB de l'Etat français (Commission européenne, 2014).

Tout comme la taxe foncière, cet impôt est calculé sur la valeur locative brute (ou valeur locative cadastrale) du logement sur lequel divers abattements peuvent être appliqués. Sur cette base d'imposition est appliqué un taux fixé par la municipalité où se trouve cette habitation. Plusieurs exonérations sont prévues pour les ménages à bas revenus, les personnes handicapées, etc. (Commission européenne, 2014).

♦ ***L'imposition des revenus immobiliers à l'impôt sur les revenus***

La France ne taxe pas les biens immobiliers non donnés en location à l'impôt sur le revenu. Que ce soit l'habitation propre du contribuable ou une seconde résidence, la France ne fait pas de distinction. Au contraire, les revenus fonciers tirés de la location sont imposés à l'impôt sur les revenus. La base d'imposition correspond au revenu net foncier. Le Code général d'impôt français le définit comme « la différence entre le montant du revenu brut et le total des charges de la propriété » (art. 28 du Code général des impôts français, 1979). Les charges déductibles du revenu brut sont celles en vue de conserver ou d'acquérir le revenu locatif et supportées durant l'année d'imposition. Les critères pour l'acceptabilité de la déduction des charges en France sont semblables aux critères des charges professionnelles en Belgique (voir art. 49 du C.I.R 92).

Le calcul de l'impôt sur les revenus en France est basé sur le principe du tarif progressif avec les tranches comme en Belgique (Ministère des finances et des comptes publics, 2015). Les revenus fonciers basés sur les loyers nets se retrouvent donc généralement taxés au taux marginal d'imposition de la tranche supérieure. Les revenus locatifs français sont donc *a priori* nettement plus taxés qu'en Belgique.

♦ ***L'impôt sur la solidarité et la fortune***

En France, il existe un impôt sur le capital. Cet impôt concerne le patrimoine mobilier et immobilier du ménage, que ce soit une personne isolée, un couple de concubins ou des personnes mariées (Commission européenne, 2014). Ce patrimoine est évalué à la valeur vénale au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Les contribuables concernés sont ceux dont le patrimoine dépasse 0,8 million d'euros. L'impôt sur la solidarité vise autant les biens détenus en France qu'à l'étranger par les personnes ayant leur domicile fiscal en France (Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, 2015).

Les recettes fiscales de cet impôt s'élèvent à 0,49% des recettes fiscales totales et 0,22% du PIB de l'Etat français (Commission européenne, 2014). Les taux appliqués varient entre 0,5 % et 1,5% (Commission européenne, 2014).

Taux d'imposition de l'ISF

Valeur nette entre		Taux
-	800.000€	0%
800.000 €	1.300.000€	0,5%
1.300.000€	2.570.000€	0,7%
2.570.000€	5.000.000€	1%
5.000.000€	10.000.000€	1,25%
10.000.000€	Valeur supérieure	1,5%

Source : Commission européenne. (2014) *Cross country review of taxes on wealth and transfers of wealth*, p. 226.

En ce qui concerne l'évaluation des biens immobiliers, ceux-ci sont évalués à la valeur du marché (Commission européenne, 2014). D'après la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel (2015), la valeur d'un bien immobilier est évaluée en comparaison à d'autres immeubles semblables d'un point de vue économique. La résidence principale bénéficie d'un abattement à hauteur de 30% au contraire des résidences secondaires (Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, 2015). Il existe bon nombre d'exonérations mais l'énumération de celles-ci sort du cadre de ce mémoire.

A première vue, cela semble un impôt intéressant car il permettrait de réduire quelque peu les inégalités malgré son faible poids dans les recettes totales. Mais la fuite de capitaux vers des paradis fiscaux ou des pays ayant une fiscalité plus clémente est un risque. Beaucoup de pays l'ont appliqué avant de le supprimer par la suite. La France reste un des derniers pays à l'appliquer (Niemegeers & Steenackers, 2014). D'après Pierre Gattaz (2014), « l'ISF freine la croissance économique, détruit de l'emploi et se traduit par la revente et la disparition de PME » (cité dans Niemegeers & Steenackers, 2014, para. 4).

♦ *Les droits d'enregistrement*

Les recettes fiscales tirées des droits d'enregistrement s'élèvent à 1,23% des recettes fiscales totales (0,54% du PIB). En France, les droits d'enregistrement ne sont pas fixes comme en Belgique. Il existe une distinction entre les biens immobiliers anciens et neufs. En effet, lors de l'achat d'un logement qualifié d'ancien, l'acheteur devra s'acquitter de droits d'enregistrement à hauteur de 5,09% dont 3,8% vont au département et le reste à la municipalité (Commission européenne, 2014). Pour l'achat d'un logement neuf, le contribuable peut bénéficier d'un taux réduit s'élevant à 0,715%. Pour les terrains, nous nous retrouvons dans le même cas que pour un logement ancien (Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées, 2015).

♦ *Les plus-values immobilières*

A l'égard des plus-values immobilières, la République française applique un taux fixe d'imposition égal à 19% (Deloitte, 2016). La base imposable sur laquelle on applique ce taux correspond à la différence entre le prix de vente (diminué des frais pour la cession du bien immobilier et de l'éventuelle TVA) et le prix d'achat (augmenté des droits d'enregistrement lors de l'achat ou d'un forfait de 7,5%) diminué d'un abattement variant en fonction la durée de détention (6% à partir de la 6^{ème} année de détention) (Direction générale des finances publiques, 2016 ; Notaires de France, 2016).

Base imposable

= PV (*diminué des frais cession*)

– PA (*augmenté des droits d'enregistrement ou forfait 7,5%*)

– *abattement variant en fonction durée de détention (6% à partir 6ème année)*

Néanmoins, lorsque la plus-value est supérieure à 50.000 euros, le régime applicable est différent et une taxe supplémentaire variant de 2 à 6 % s'applique (Ministère des finances et

des comptes publics, 2015 ; Notaires de France, 2016) (*Annexe VII*). La résidence principale du contribuable est exonérée (Notaires de France, 2016). Si le contribuable garde son bien immobilier plus de 22 années, il pourra bénéficier de l'exonération de la plus-value à l'impôt sur le revenu (Notaires de France, 2016).

♦ *Les incitants fiscaux à l'accès à la propriété*

Il n'existe pas en France de dégrèvement fiscal (déduction ou crédit d'impôt) pour les intérêts d'emprunt hypothécaire lors de l'acquisition d'une habitation propre et unique (Commission européenne, 2015^b).

§ 2. Le Grand-Duché de Luxembourg

♦ *L'impôt foncier :*

L'impôt foncier est une taxe sur la propriété immobilière et constitue donc l'équivalent belge du précompte immobilier. Contrairement à la Belgique et la France, cet impôt est perçu directement par les autorités locales. Cet impôt représente seulement 0,16% des recettes fiscales totales et 0,07 % du PIB du Grand-Duché de Luxembourg. Ce qui est largement inférieur aux parts des recettes totales de leurs homologues belge et français, respectivement de 2,69 % et 3,05% (Commission européenne, 2014). Ces faibles recettes fiscales s'expliquent par le fait que le contribuable luxembourgeois est très peu taxé sur la possession de son bien immobilier. En effet, d'après un exemple de l'analyse de Derthoo (2015), une maison d'une valeur d'achat de 300.000 euros aura seulement une taxe foncière de 75 euros.

L'assiette de base de l'impôt foncier correspond à la valeur unitaire du bien immobilier évaluée par l'administration multipliée par un taux d'assiette variant entre 0,7% et 10%. La catégorie du bien immobilier va également influencer cette valeur unitaire et le taux multiplicateur. Une maison unifamiliale ou un bien commercial ne seront pas évalués de la même manière. La valeur unitaire est fixée suivant des prix datant de 1941, la valeur est donc largement en dessous des valeurs du marché (Guichet du Luxembourg, 2013). Durant les deux premières années, le taux pour les maisons unifamiliales est de 1,5% avant de repasser à 10% (Commission européenne 2014). Cette réduction a probablement pour but de stimuler l'achat d'une première propriété.

A cette base d'assiette est appliqué un taux dépendant de la catégorie de bien et de la municipalité où se situe le bien foncier (Guichet du Luxembourg, 2013). A Luxembourg-Ville, ce taux varie entre 250% et 750% (Commission européenne, 2014). Par exemple, un habitant

de Luxembourg-Ville détient une maison unifamiliale. La valeur unitaire de son habitation s'élève à 5.000€. L'impôt foncier dont il sera redevable s'élèvera à 125€. L'assiette de l'impôt s'élèvera à 50€ (le taux d'assiette s'élevant à 1%). A cette assiette, il convient d'appliquer le taux communal applicable pour les habitations unifamiliales (250%) pour obtenir les 125 € d'impôts (Guichet du Luxembourg, 2013).

De plus, d'autres taxes communales sont à dénombrer comme celles « spécifiques à l'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles » (Guichet du Luxembourg, 2013).

♦ *Les revenus fonciers à l'impôt sur les revenus*

Le modèle fiscal luxembourgeois pour les revenus fonciers est pratiquement le même qu'en France. Seuls les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu aux taux progressifs. Le contribuable est taxé sur ses loyers perçus diminués des charges (frais d'entretien, réparation, gestion). Dans le cas où le revenu net immobilier serait négatif, il est possible de compenser cette perte avec les revenus des autres catégories (revenus professionnels, mobilier, etc.) (Guichet du Luxembourg, 2013).

♦ *Les incitants fiscaux à l'accès à la propriété*

Tout comme en Belgique, il existe un crédit d'impôt relatif aux intérêts d'emprunts hypothécaires contractés pour la résidence principale du contribuable. Ce crédit d'impôt s'élève à 1.500 euros les 12 premières années puis diminue de moitié (750 euros) jusqu'à la fin du remboursement de l'emprunt (Commission européenne, 2015^b).

♦ *Les droits d'enregistrement et les taxes à l'achat*

Il convient d'analyser ici non seulement les droits d'enregistrement mais aussi la TVA sur les achats ainsi que les frais notariés. En effet, l'importance des deux derniers est relativement conséquente lors de l'achat d'un immeuble au Luxembourg.

Les droits d'enregistrement au Grand-Duché de Luxembourg représentent 1,49% du total des recettes fiscales. Le taux des droits d'enregistrement s'élève à 7% (Commission européenne, 2014). Ils sont assez en deçà des droits d'enregistrement belges mais sont tout de même à la deuxième place au niveau européen (Derthoo, 2015).

L'achat d'un immeuble au Luxembourg est soumis à la TVA, contrairement à la plupart des pays européens, hormis l'Espagne. Les biens immobiliers sont soumis au taux de TVA standard, à savoir 17% (Derthoo, 2015).

Les frais notariés très importants font du Grand-Duché le pays le plus coûteux en matière de frais à l'achat d'un immeuble. D'après Derthoo (2015), pour un immeuble acheté 300.000 euros, l'acheteur devra s'acquitter de 87.000 euros supplémentaires. Ce qui représente 29% de frais supplémentaires pour l'acheteur.

- ♦ *Les plus-values immobilières :*

Le Grand-Duché de Luxembourg n'impose pas les plus-values immobilières peu importe l'affectation du bien immobilier (Derthoo, 2015).

§ 3. Les Pays-Bas

- ♦ *L'impôt foncier (Onroerende zaakbelasting)*

L'impôt sur la propriété aux Pays-Bas est une compétence strictement communale qui effectue elle-même la perception. La taxe vise les propriétaires d'une habitation lorsque l'immeuble est utilisé à des fins privés et vise tant les propriétaires que les utilisateurs/locataires d'une propriété lorsque l'immeuble est utilisé à des fins commerciales. Cette taxe représente environ 1,2% des recettes fiscales totales et 0,5% du PIB aux Pays-Bas (Commission européenne, 2014).

L'assiette de taxation est en principe basée sur la valeur de marché des immeubles (Commission européenne, 2000). L'évaluation de la valeur du bien immobilier est effectuée chaque année par les autorités locales (Commission européenne, 2014). D'ailleurs, les Pays-Bas est un des rares pays européens à entreprendre des mises à jour annuelles à ce niveau (Commission européenne, 2012). Les taux et les exemptions diffèrent suivant la commune et l'affectation du bien immobilier. En général, le taux pour une habitation varie entre 0,04% et 0,21% (Commission européenne, 2014).

- ♦ *Les revenus fonciers à l'impôt sur les revenus*

Tout comme en Belgique, les Pays-Bas considèrent que le fait qu'un propriétaire occupe sa propre habitation génère un revenu fictif, à la différence qu'en Belgique ce revenu est exonéré pour l'habitation propre et unique. Selon la Commission européenne (2014), ce revenu correspond à un pourcentage de la valeur fiscale de l'habitation et est globalisé avec les autres

revenus à l'impôt des personnes physiques. Les Pays-Bas est un des rares pays européens avec la Suède à taxer effectivement l'habitation propre du contribuable (Derthoo, 2015).

Il existe un barème progressif en fonction de la valeur de l'habitation (Voir ci-dessous) :

Valeur total de l'habitation entre		Taux
0	12.500€	0%
12.500€	25.000€	0,25%
25.000€	50.000€	0,4%
50.000€	75.000€	0,55%
75.000€	1.040.000€	0,70%
1.040.000€	Au-delà	7.350€ + 1,8% de la valeur excédant 1.040.000€

Source : Commission européenne (2014). *Cross country review of taxes on wealth and transfers of wealth*. p. 318

Pour les secondes résidences ainsi que les biens mis en location, les Pays-Bas ont un modèle assez différent de tous les autres modèles européens. En effet, les revenus de ceux-ci ne sont pas taxés en tant que tels. En réalité, les patrimoines immobiliers sont considérés comme de l'épargne et des investissements et sont taxés à un taux distinct. Cela ressemble donc davantage à un impôt sur le capital que sur le revenu. Nous ne sommes, ainsi, pas dans le modèle classique avec la globalisation des revenus et le barème à taux progressif. En effet, l'Etat néerlandais considère que l'ensemble des avoirs immobiliers et financiers ont un rendement fictif de 4%. A ces 4% est appliquée une taxe de 30%. Ce qui en fin de compte donne une taxe de 1,2% sur le patrimoine détenu (Deloitte, 2015).

♦ ***Les incitants fiscaux à l'accès à la propriété***

Les paiements d'intérêts d'emprunt hypothécaire sont totalement déductibles à l'impôt des personnes physiques. Pour bénéficier du dégrèvement fiscal, l'emprunt du contribuable ne peut dépasser les 30 ans (Commission européenne, 2015^b).

♦ ***Les droits d'enregistrement (Overdrachtsbelasting)***

Les recettes de la taxe pour le transfert de propriété s'élèvent à 0,5% des recettes fiscales totales pour le gouvernement néerlandais. Il s'agit d'une compétence du gouvernement central. Les taux sont respectivement de 2% et 6% pour les habitations et les immeubles à caractère commercial. Le contribuable est exempté de taxe dans le cas où la TVA est due (nouvelle propriété) (Commission européenne, 2014).

- ♦ *Les plus-values immobilières :*

L'Etat néerlandais ne prélève pas d'impôt sur les plus-values de ventes d'habitation (Deloitte, 2015).

§ 4. L'Allemagne

- ♦ *La taxe foncière (Grundsteuer) :*

C'est une taxe prélevée par les communes par voie de rôle (Commission, 2000). D'après la Commission européenne (2014), elle représentait 1,14% des recettes fiscales totales de l'Allemagne. Selon, le rapport annuel sur les taxes en Allemagne (Deloitte, 2015), la base fiscale est déterminée par la multiplication entre un taux généralement égal à 0,35% d'une valeur estimatoire de la propriété qui se base sur des valeurs de 1964 (Commission européenne, 2012). Pour obtenir la taxe, il suffit de multiplier la base fiscale par un taux communal dépendant de la catégorie de bien immobilier (311% ou 425%) (Commission européenne, 2014). Quelle que soit l'affectation du bien immobilier, la taxe foncière est identique (Derthoo, 2015).

- ♦ *Les revenus fonciers à l'impôt sur les revenus*

Il n'existe pas de taxation des revenus fictifs provenant de l'habitation propre mais il y a bien une taxation des propriétés louées et secondes résidences de la même manière.

- ♦ *Les incitants fiscaux à l'accès à la propriété*

Aucun dégrèvement fiscal n'est mis en place en Allemagne (Commission européenne, 2015^b).

- ♦ *Les droits d'enregistrement*

Il n'y a pas de droits d'enregistrement en tant que tel en Allemagne (Derthoo, 2015). Néanmoins, il existe une taxe sur le transfert de propriété immobilière (Grunderwerbsteuer). Celle-ci représente 0,7% des recettes fiscales totales (Commission européenne, 2014). La taxe est prélevée par le gouvernement fédéral puis allouée aux gouvernements régionaux (Bundesländer) et aux communes (Commission européenne, 2014). La base fiscale correspond au prix d'achat du bien et le taux varie entre 3,5 et 6% en fonction de l'Etat où se trouve le bien immobilier (Deloitte, 2015). Globalement, l'Allemagne est le pays frontalier qui est le plus clément en matière de pression fiscale immobilière. En effet, le total des recettes fiscales en pourcentage du PIB tiré de l'immobilier n'atteint pas les 1% (Commission européenne, 2015^b).

♦ *Les plus-values immobilières*

L'habitation propre du contribuable est exonérée d'impôt sur les plus-values. Seules les habitations non-affectées à la résidence principale sont soumises à l'impôt sur les plus-values avec, pour condition supplémentaire, que la cession doit être faite avant les 10 ans de l'acquisition du bien immobilier. Si la plus-value rentre dans les conditions, celle-ci est soumise à l'impôt progressif sur le revenu (Rubechi, 2013).

Tableau récapitulatif

	France	Luxembourg	Pays-Bas	Allemagne
Taxe foncière	3,05% des recettes fiscales	0,16% des recettes fiscales	1,2% des recettes fiscales	1,14% des recettes fiscales
Revenus immobiliers à l'IPP	Taxation sur les loyers nets pour les revenus locatifs, exonération de l'habitation propre	Taxation sur les loyers nets pour les revenus locatifs, exonération de l'habitation propre	Taxation des habitations peu importe l'affectation selon un barème progressif en fonction de la valeur du bien	Pas de taxation des revenus de l'habitation propre mais taxation des biens immobiliers loués et des secondes résidences
Droits d'enregistrement	1,23% des recettes fiscales	1,49% des recettes fiscales	0,5% des recettes fiscales	0,7% des recettes fiscales
Plus-values immobilières	Imposition des immeubles autres que résidence principale	Aucune imposition	Aucune imposition	Imposition des immeubles autres que résidence principale
Impôt sur le capital	ISF : 0,49%	Aucune imposition	Aucune imposition	Aucune imposition
Taxe sur l'occupation d'un bien immobilier	Taxe d'habitation 1,82% des recettes fiscales	Aucune imposition	Aucune imposition	Aucune imposition

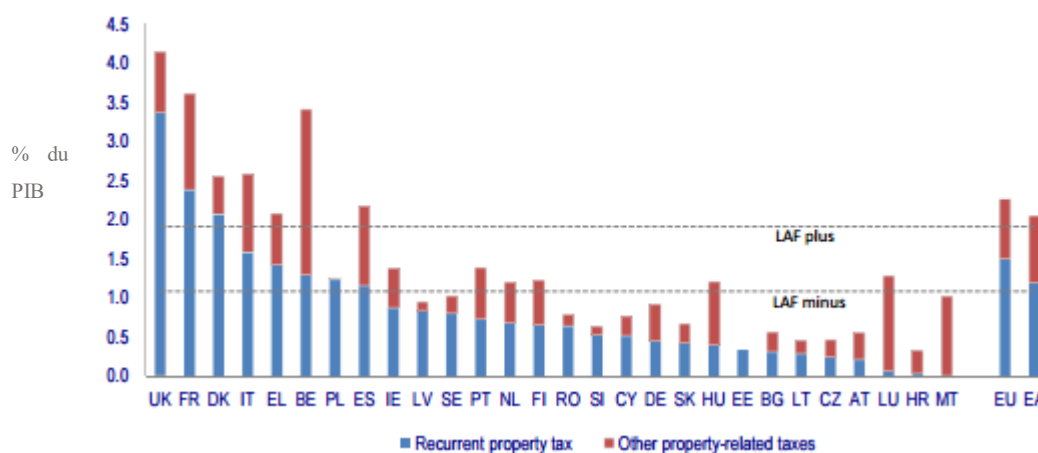
Section 2. Comparaison de la fiscalité immobilière au sein de l'Union européenne avec la Belgique

Tous les pays au sein de l'Union européenne taxent l'immobilier que ce soit la propriété ou les transactions immobilières via une taxe sur les frais de mutation. Seul Malte ne taxe pas la propriété de biens immobiliers. Comme pour la Belgique, les recettes fiscales tirées de l'immobilier financent principalement les pouvoirs locaux, même si la perception de l'impôt se fait généralement par le gouvernement central.

En 2012, l'impôt sur l'immobilier représentait dans notre pays environ 3,5 % du PIB, ce qui en faisait le troisième pays pour lequel l'impôt sur l'immobilier est le plus élevé au sein de l'Union européenne derrière le Royaume-Uni et la France et largement au-dessus de la moyenne de l'Union européenne à hauteur de 2,3% (Voir graphique ci-dessous).

Les prochaines lignes de cette partie auront pour objectif de décomposer cet impôt afin d'analyser plus précisément la pression fiscale de chaque catégorie de taxes sur l'immobilier, à savoir la taxe foncière, l'impôt des personnes physiques sur les revenus immobiliers ainsi que les taxes sur les mutations immobilière.

Recettes fiscales provenant de la fiscalité immobilière (en pourcentage du PIB)



Source : Commission européenne. (2015^b). *Tax reforms in UE Member States 2015 – Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability*, p. 42

§ 1. Point de vue des coûts de transactions

Au niveau des frais liés à l'acquisition d'un bien immobilier, la Belgique se situe à la 3^{ème} place sur l'échiquier européen. Les frais liés à l'acquisition comprennent les droits d'enregistrement, la taxe sur la valeur ajoutée et les frais notariés (Derthoo, 2015). La Belgique se situe à la première position au niveau des taxes sur les transactions (droits d'enregistrement, succession, donation) dont la majeure partie vient des droits d'enregistrement avec des taux variant entre 10 et 12,5%. En Europe, seuls l'Etat belge et le Royaume-Uni appliquent des taux supérieurs à 10%. La majorité des pays ont des taux en dessous de 5% et quelques-uns comme la France, l'Allemagne, l'Italie ou encore le Luxembourg appliquent un taux variant entre 5 et 9%. Il faut noter que le Royaume-Uni possède un modèle intéressant au niveau des droits d'enregistrement selon un barème progressif comme à l'impôt des personnes physiques.

Taux des droits d'enregistrement d'une propriété résidentielle au Royaume-Uni

Prix d'acquisition/Prix de transfert	Taux
0£ à 125.000£	0%
125.000£ à 250.000£	1%
250.000£ à 500.000£	3%
500.000£ à 1.000.000£	4%
1.000.000£ à 2.000.000£	5%
2.000.000£	7%
Plus de 2.000.000£	15%

Source : Commission européenne. (2014). *Cross country review of taxes on wealth and transfers of wealth*, p. 396

La Belgique, non loin de 2% du PIB, est largement au-dessus de la moyenne européenne (0,8% du PIB) à ce niveau (Commission européenne, 2015^b). Pour les frais notariés, nous nous situons dans la moyenne européenne mais bien en deçà de certains pays comme l'Allemagne, la France, le Grand-Duché de Luxembourg ou encore le Portugal. En ce qui concerne les taxes sur la valeur ajoutée, la Belgique taxe les nouveaux bâtiments. Seuls l'Espagne et le Luxembourg imposent une taxe sur les transactions de bâtiments déjà existants (Derthoo, 2015).

§ 2. Point de vue de l'impôt sur les revenus

Concernant la taxation des revenus immobiliers à l'impôt sur les revenus, il convient de distinguer trois situations : l'habitation propre, la seconde résidence et l'habitation mise en location.

D'après l'étude comparative sur la fiscalité immobilière (Derthoo, 2014), la majorité des pays européens exonèrent les revenus fictifs provenant de l'habitation propre hormis les Pays-Bas, la Suède et le Luxembourg. Bien que l'impôt dû pour le Luxembourg soit relativement insignifiant. En ce qui concerne les habitations non occupées par le propriétaire, la Belgique est à nouveau championne en matière de taxation largement devant ses poursuivants. La Belgique taxe par contre beaucoup moins les revenus locatifs des bâtiments affectés à une utilisation privée. C'est principalement dû à l'utilisation du revenu cadastral pour le calcul de ces revenus, contrairement aux autres pays européens qui utilisent plutôt les loyers nets comme la France et le Luxembourg. Néanmoins, lorsque l'affectation du bien loué est professionnelle, la Belgique se place au deuxième rang juste derrière le Luxembourg (Derthoo, 2015).

§ 3. Point de vue de la taxe sur la propriété foncière

En ce qui concerne la taxe sur la propriété foncière, la plupart des pays européens ont un système d'évaluation des propriétés immobilières dépassé. Rares sont les pays comme les Pays-Bas qui effectuent une révision annuelle de la valeur des biens immobiliers. Au niveau des recettes fiscales, la Belgique se situait en 2012 en dessous de la moyenne de l'Union européenne (1,5% du PIB) avec 1,3 % du PIB (Commission européenne, 2015^b). La politique fiscale belge en matière de précompte immobilier semble plus modérée en comparaison avec les taxes sur les transactions.

Au niveau des réductions et exemptions de la taxe foncière, celles-ci diffèrent fortement d'un pays à l'autre. Mais les réductions les plus courantes se rapportent généralement à des habitations à basse consommation énergétique ou encore des biens immobiliers affectés à des finalités sociales. A noter que des pays comme l'Italie et la Suède exonèrent complètement la résidence principale (Derthoo, 2015). Selon la Commission européenne (2014), les motifs d'une telle exonération d'impôt sont la stimulation du marché immobilier et la favorisation de l'accès à la propriété. De même pour la France qui a mis en place une exemption mais uniquement les deux premières années en cas de construction ou d'achat d'un logement neuf.

§ 4. Point de vue des incitants fiscaux à l'accès à la propriété

D'après l'étude comparative sur la fiscalité immobilière (Derthoo, 2015), la Belgique est un Etat très favorable en ce qui concerne la fiscalité pour l'habitation propre et unique. En effet, avant la sixième réforme le gouvernement belge favorisait largement l'achat d'une habitation propre via le « bonus logement ». Au niveau du coût fiscal total (reprenant les droits d'enregistrement, la taxe foncière, les revenus immobiliers soumis à l'impôt sur les revenus, les plus-values fiscales, la TVA, les frais de notaires, les déductions éventuelles) supporté par un contribuable après 20 ans de propriété, la Belgique se trouve en dessous de la moyenne européenne, principalement dans la Région Bruxelles-Capitale (Derthoo, 2014) (*Annexe VIII*). D'autres pays comme les Pays-Bas ou encore l'Italie supportent largement l'accès à la propriété avec d'importants incitants fiscaux. D'ailleurs, c'est dans l'Etat néerlandais que le coût fiscal total pour l'acquisition d'une résidence principale est le plus faible, principalement dû à d'importantes déductions d'intérêts d'emprunt hypothécaire (*Annexe VIII*). Désormais aux mains des Régions, cet incitant fiscal a été modifié et la Belgique risque donc de perdre son classement avantageux. En effet, si la Région wallonne a décidé de maintenir cet avantage fiscal, ce n'est pas le cas de la Région Bruxelles-Capitale et flamande qui ont plutôt tendance à vouloir la supprimer pour la première et la diminuer pour la seconde.

§ 5. Point de vue des plus-values immobilières

Au niveau des plus-values immobilières dans le cadre de la gestion du patrimoine privé, la plupart des pays de l'Union européenne les exonèrent lorsqu'elles se rapportent à la résidence principale. Seule la Suède fait figure d'exception. Dans ce pays, la taxe sur la plus-value est calculée de la façon suivante : deux tiers de la plus-value multiplié par un taux de 30%. La taxe est la même peu importe l'affectation de l'habitation. Il n'y a en principe pas de taxation de la plus-value immobilière aux Pays-Bas, en Italie et au Grand-Duché de Luxembourg. En principe car, comme pour la Belgique, il y a des conditions à respecter, notamment de durée, afin d'éviter la spéculation. La durée varie généralement entre 5 à 10 ans. Néanmoins aux Pays-Bas, il n'y a aucune condition pour éviter la plus-value (Deloitte, 2015). La France ou encore le Royaume Uni appliquent, à la différence des autres pays européens, un taux dégressif en fonction de la durée de possession du bien immobilier (Hilbers, Banerji, Shi & Hoffmaister, 2008).

En Espagne, afin de déterminer la plus-value lors de la cession de l'immeuble, le prix d'acquisition est ajusté en fonction de l'inflation subie durant la durée de détention. Les plus-values immobilières sur la résidence principale ou sur les biens détenus par les personnes âgées

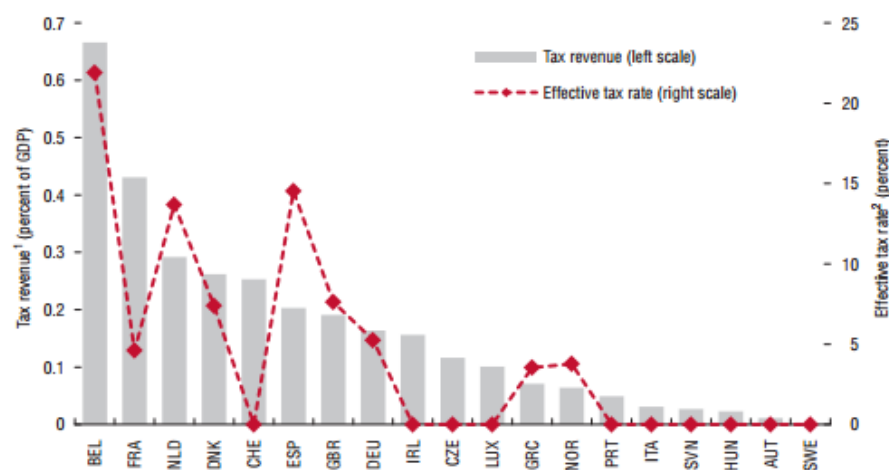
de plus de 65 ans sont exonérées d'impôts. Les plus-values sont taxées à un taux forfaitaire de 15%, dont une partie est attribuée aux régions (Hilbers et al., 2008).

§ 6. Point de vue des droits de succession et donation

La dernière catégorie est celle des droits de succession et de donation. Encore une fois la Belgique dispose d'une fiscalité substantielle à ce niveau. La Belgique se trouve largement en tête des pays avec des recettes fiscales s'élevant à plus de 0,6 % du PIB. La France se situe assez loin avec environ 0,4% du PIB. Au niveau des taux d'imposition moyen, la Belgique est au coude à coude avec le Royaume-Uni pour la première place avec un taux tournant autour des 20% (International Monetary Fund, 2013). Au niveau de la part des droits de succession et de donation dans les recettes fiscales totales, la Belgique est première au niveau de l'Union européenne avec 1,37 %, suivie de la France (0,97%) et de l'Espagne (0,68%) pour compléter le podium (Commission européenne, 2014). Les recettes fiscales des droits de succession et droits de donation en pourcentage du PIB sont les plus importantes d'Europe (Voir graphique ci-dessous). « Ces recettes sont même deux fois supérieures à celles perçues aux Pays-Bas, et trois fois supérieures à la moyenne européenne » (De Vos & Van de Cloot, 2014, p. 7).

Recettes fiscales des droits de succession en pourcentage du PIB

Figure 22. Effective Inheritance Tax Rates in Europe, 2011



Sources: Accessing Global Knowledge International (2011); Organisation for Economic Co-operation and Development; and IMF staff estimates.

¹ For Greece, the Netherlands, and Portugal, tax revenues refer to 2010 data.

² Effective tax rates are based on taxes paid by the estate of a married individual who died on January 1, 2011, leaving a spouse and two children. Total estate value is assumed to be €2.6 million.

§7. Point de vue du coût fiscal total de l'acquisition d'une habitation

Nous avons comparé jusqu'ici les différentes taxes de manière individuelle. Dans cette partie, nous allons utiliser une approche plus globale afin d'évaluer la fiscalité immobilière dans son ensemble. Au travers d'un exemple, nous allons faire une comparaison du taux de taxation effectif pour l'acquisition d'un bien immobilier dans divers pays de l'Union européenne. Nous allons, en d'autres mots, évaluer le coût fiscal total en valeur actualisée de l'acquisition d'une habitation affectée soit à la résidence principale, soit mise en location ou utilisée comme résidence secondaire. Le coût fiscal sera évalué sur toute la période d'investissement.

♦ *Coût fiscal de l'achat d'une habitation propre et unique*

Notre exemple se base largement sur l'étude comparative des taxes immobilières dans l'Union européenne de Derthoo (2015). Dans notre exemple, un contribuable célibataire fait l'acquisition d'un bien ancien d'une valeur de 300.000 euros. Ce dernier a emprunté 300.000 euros sur une durée de 25 ans avec un taux d'intérêts de 3%. Le coefficient d'indexation s'élève à 3%. Nous allons faire notre analyse comparative avec un taux d'actualisation égal à 3% et ensuite à 5%. Par manque d'information concernant le calcul du dégrèvement fiscal aux Pays-Bas, nous n'avons pas calculé le coût fiscal total pour ce pays. Comme nous l'avons dit auparavant, les Pays-Bas disposent néanmoins d'un dégrèvement fiscal très intéressant pour les intérêts d'emprunt hypothécaire. La formule utilisée pour calculer la valeur actualisée nette (VAN) des impôts sur l'immobilier se trouve ci-dessous.

VAN des impôts sur l'immobilier

$$\begin{aligned}
 &= \text{Droit d'enregistrement}_{2016} + \text{TVA}_{2016} \\
 &+ \sum_{j=1}^{25} \frac{(1 + \pi)^j \text{IPP}}{(1 + i)^j} + \sum_{j=1}^{25} \frac{(1 + \pi)^j \text{taxe foncière}}{(1 + i)^j} \\
 &- \sum_{j=1}^{25} \frac{(1 + \pi)^j \text{mortgage interest tax relief}}{(1 + i)^j}
 \end{aligned}$$

Valeur actualisée des impôts avec un taux d'actualisation de 3%

	Belgique (Wallonie)	Allemagne	France	Luxembourg
Droits d'enregistrement	37500 (12,5% de 300.000)	18000 (6%)	15270 (5,09%)	21000 (7%)
TVA	0	0	0	51000 (21% de 300.000)
IPP	0	0	0	0
Taxe foncière	28.783,75	12.500	29.025	1.875
Dégrèvement fiscal intérêts d'emprunt	-64.600	Aucun	Aucun	-27.750
TOTAL VAN	1.683,75 €	30.500 €	44.295 €	46.125 €
Taux effectif d'imposition	0,5%	10,16%	14,76%	15,38%

Dans le tableau ci-dessus, l'utilisation de 3% pour le coefficient d'indexation et le taux d'intérêt conduit à une simple multiplication des valeurs pour l'année 2016 par 25 (le nombre d'années pour le remboursement de l'emprunt). Vous pourrez trouver le calcul des VAN dans *l'annexe IX*. Ces chiffres confirment donc nos constatations sur le fait que la Belgique est très favorable fiscalement à l'accès à la propriété. En effet, le bonus logement résorbe pratiquement le coût fiscal des autres taxes dans ces hypothèses. La Belgique est dans cette analyse le pays pour lequel le coût fiscal est le moins important pour l'achat d'une habitation propre et unique.

Valeur actualisée des impôts avec un taux d'actualisation de 5%

	Belgique (Wallonie)	Allemagne	France	Luxembourg
Droits d'enregistrement	37.500€	18.000€	15.270€	21.000€
TVA	0	0	0	51.000€
IPP	0	0	0	0
Taxe foncière	23.072,29€	10.019,67€	23.265,67€	1502,95€
Dégrèvement fiscal intérêts d'emprunt	-52.670,26€	Aucun	Aucun	-23.144,02€
TOTAL VAN	7.902,03 €	28.019,67 €	38.535,60 €	50.358,93 €
Taux effectif d'imposition	2,63%	9,33%	12,84%	16,78%

Sous cette hypothèse (taux d'actualisation de 5%), La Belgique devient moins attractive (+ 6.218€) mais reste en tête. Le Luxembourg, pays au coût fiscal le élevé, voit son coût fiscal

encore augmenter alors que les deux pays n'ayant pas de dégrèvement fiscal pour les intérêts d'emprunt voient leur coût fiscal diminuer. Lorsque les taux d'intérêts augmentent, les pays n'ayant pas de bonus logement deviennent légèrement plus attractifs.

♦ *Coût fiscal d'une habitation mise en location et d'une résidence secondaire*

Le calcul du coût fiscal pour ces deux situations est basé sur les données et informations de l'étude de Derthoo (2015). Cela nous permettra d'étendre notre analyse à plus de pays. Le prix d'acquisition s'élève également à 300.000 euros et concerne un bien ancien. Les charges locatives s'élèvent à 1.200 euros. Pour les deux cas, nous nous baserons sur un taux d'actualisation égal à 3%.

Valeur actualisée des impôts sur l'immobilier lorsque le bien est mis en location

	Belgique	Allemagne	France	Luxembourg	Pays-Bas	Royaume-Uni
Droits d'enregistrement	37.500	18.000	15.270	21.000	6.000 ⁴	3.000 ⁵
TVA	0	0	0	51.000	0	0
IPP ⁶	48.400	14.250	80.200	156.950	17.300	37.000
Taxe foncière	28.400	12.500	15.325	1.875	16.650	63.400
Total	114.300 €	44.750€	110.795€	230.825€	39.950€	103.400€

Dans le cas de la mise en location d'une habitation, la Belgique est bien moins lotie qu'auparavant. En effet, le coût fiscal en Allemagne, France et au Royaume-Uni serait bien moins élevé dans ce cas-ci. Sans le bonus logement, le coût fiscal d'une habitation est relativement plus élevé que lorsque l'immeuble est la résidence propre et unique du contribuable. Il ne faut pas oublier que le contribuable perçoit des revenus de cette mise en location. Nous ne pouvons donc prendre 300.000€ comme base effective d'imposition.

⁴ Les droits d'enregistrement aux Pays-Bas s'élèvent à 2%

⁵ Les droits d'enregistrement au Royaume-Uni s'élèvent à 1% lorsque le bien vaut 300.000 euros.

⁶ Les montants repris à l'impôt des personnes physiques sont basé sur les informations de l'étude de Derthoo (2015) au slide 32.

Valeur actualisée des impôts sur l'immobilier lorsque le bien n'est pas mis en location

	Belgique	Allemagne	France	Luxembourg	Pays-Bas	Royaume-Uni
Droits d'enregistrement	37.500	18.000	15.270	21.000	6.000	3.000
TVA	0	0	0	51.000	0	0
IPP	48.400	14.250	0	0	17.300	0
Taxe foncière	28.400	12.500	37.225	1.875	4.725	63.400
Total	114.300	44.750	52.495	73.875	28.025	66.400

Nous pouvons constater qu'il n'y a aucun changement pour la Belgique que l'habitation soit louée ou non. Cependant, la Belgique est désormais dernière dans ce classement en comparaison avec les autres pays. La Belgique est donc un pays qui décourage fortement la possession d'une seconde résidence par rapport à ses voisins et pousse à la mise en location.

Chapitre 3 : Politique fiscale immobilière belge au point de vue de l'équité et de l'efficacité

Dans ce chapitre, nous énumérerons, détaillerons et analyserons les éventuels aspects de la fiscalité immobilière qui pourraient être sujets à une réforme. Nous étudierons principalement les problèmes d'équité et d'efficacité ainsi que les obstacles structurels de la fiscalité immobilière actuelle.

Section 1. Les concepts d'équité horizontale et verticale et d'efficacité

Afin d'identifier là où le bât blesse dans cette fiscalité, il convient d'abord de déterminer si la fiscalité immobilière, en soit, est juste. Pour être juste, un impôt doit répondre aux conditions d'équité verticale et horizontale. L'équité horizontale correspond au principe selon lequel les personnes qui se trouvent dans la même situation devraient être traitées de la même manière (Van de Cloot & Volckaert, 2015). L'équité verticale, elle, « porte sur une inégalité de traitement acceptable de personnes qui se trouvent dans une situation différente. » (De Vos & Van de Cloot, 2014, p. 12). Chaque contribuable doit donc contribuer à l'impôt en fonction de sa capacité contributive. Ce qui induit donc une progressivité de l'impôt en fonction l'importance des revenus.

Le deuxième concept à définir pour l'évaluation d'une politique fiscale est l'efficacité. L'efficacité se définit comme un système qui parvient à ses objectifs ou à des résultats utiles (Larousse, 2016). L'efficacité d'une politique fiscale repose donc sur la réussite de ses objectifs. Les objectifs d'une politique fiscale sont généralement le financement de ses institutions, la régulation et l'incitation à certains comportements économiques ainsi que l'équité et la justice redistributive (Buchanan & Musgrave, 1999). Afin d'être efficace, la fiscalité se doit d'être la moins complexe et la plus transparente possible. Les obstacles classiques à l'efficacité d'un impôt sont des comportements d'évitement fiscal comme la fraude fiscale, l'évasion fiscale ou encore l'optimisation fiscale (Monnier, 2008).

Lors de la mise en place d'une politique fiscale ou d'un nouvel impôt, il est parfois complexe de garantir simultanément les principes d'équité fiscale et d'efficacité. En effet, « pour les économistes, ces deux impératifs sont parfois conflictuels, car la recherche de l'égalité peut conduire au nivellement des situations qui décourage les initiatives » (Monnier, 2008, p. 8). Dans certaines situations, l'Etat devra faire un choix entre équité ou efficacité, ou dans une moindre mesure favoriser plus l'une que l'autre.

Section 2. Un revenu cadastral complètement dépassé et source d'iniquités

La fiscalité immobilière, et notamment les impôts récurrents de ce type de fiscalité, repose sur le revenu cadastral. En effet, les revenus immobiliers taxés à l'impôt des personnes physiques et le précompte immobilier prennent comme base imposable le revenu cadastral. Or, ce revenu cadastral est source de nombreux problèmes dans l'établissement de l'impôt sur l'immobilier provoquant des inégalités et s'avère en outre complètement dépassé.

Comme dit précédemment, la dernière péréquation cadastrale date de 1980 et les revenus cadastraux pris comme référence pour cette péréquation sont basés sur les loyers de 1975 (Valschaerts, 2014). D'après la Cour des comptes (2013), malgré l'indexation mise en place à partir de 1992, les revenus cadastraux ne sont plus représentatifs du marché locatif actuel. Par exemple, certaines zones rurales moins prisées à l'époque, comme le Brabant wallon, sont devenues très attractives aujourd'hui (Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation, 2014). Or le revenu cadastral indexé actuel est basé sur des valeurs à cette époque. De plus, les critères de détermination sont devenus complètement caduques. Par exemple, à l'époque la présence d'une salle de bain ou d'un chauffage central influençait fortement la valeur locative d'un bien immobilier (Cour des comptes, 2013).

D'après Van de Cloot & Volckaert (2015), le revenu cadastral viole donc le principe d'équité horizontale. En effet, « des propriétaires de logement de valeur identique, placés dans les mêmes conditions, ne sont pas toujours taxés de la même façon » (Van de Cloot & Volckaert, 2015, p. 125). En effet, dans l'exemple repris par Van de Cloot & Volckaert (2015), des biens immobiliers d'une valeur de 250.000 euros peuvent avoir un revenu cadastral compris entre 500 euros et 1500 euros. De plus, la difficulté des suivis des travaux et des transformations par l'administration fiscale va également poser des problèmes d'équité horizontale (Dubois, 2010). Il est possible que des transformations modifiant la valeur du bien n'aient pas été enregistrées auprès de l'administration. Par conséquent, deux contribuables ayant procédé aux mêmes travaux peuvent subir une taxation différente si seule une des deux transformations a été enregistrée (Dubois, 2010).

Comparativement au régime d'imposition des revenus du travail, il y a une sorte d'injustice fiscale car ceux-ci sont taxés sur une base réelle et non sur un revenu fictif comme le sont les revenus immobiliers (Bernard, 2005). Cela a pour conséquence un problème d'équité horizontale car un contribuable ayant des revenus de 10.000€ ne sera pas taxé de la même façon si ceux-ci sont de source mobilière, immobilière ou s'ils proviennent du travail.

Section 3. Iniquité horizontale et verticale du précompte immobilier

Le précompte immobilier est basé sur le revenu cadastral qui est non seulement complètement dépassé mais met en évidence une iniquité verticale et horizontale. (Dubois, 2010). En ce qui concerne l'iniquité verticale, des contribuables ayant une capacité contributive différente paieront le même impôt si le revenu cadastral de l'habitation est le même. D'après Dubois (2010), le rapport entre le précompte immobilier et le revenu imposable globalement à Bruxelles et sa périphérie s'élevait à 4,41% pour le 1^{er} décile de revenus et 1,11 % pour le 10^{ème} décile (*Annexe X*). C'est donc un impôt qui tient compte de la valeur de l'immeuble et non de la capacité contributive du contribuable. Le précompte immobilier peut être considéré comme un impôt dégressif.

Il y a également une atteinte au niveau du principe de l'équité horizontale car ce sont les pouvoirs locaux qui déterminent les taux (Dubois, 2010). Des contribuables se trouvant dans des situations équivalentes pourraient donc être taxés différemment en fonction de la commune dans laquelle se trouve leur bien.

Section 4. La problématique des loyers réels

En ce qui concerne les revenus immobiliers à l'IPP, la non-représentativité du revenu cadastral pose surtout problème au niveau des biens immobiliers donnés en location. En effet, les revenus immobiliers pour les habitations propres et uniques sont exonérés d'impôt.

La taxation des revenus immobiliers tirés de la location, qui est basée sur le revenu cadastral, ne correspond pas du tout à une taxation juste au niveau de l'augmentation de la capacité contributive. C'est une problématique qui a déjà été largement abordée dans le monde politique, mais peu encore ont osé se lancer dans une telle réforme. La majoration de 40% du revenu cadastral pour les biens donnés en location paraît bien mince par rapport aux revenus que rapportent cet investissement au bailleur. « En moyenne, les loyers perçus à l'heure actuelle sont quatre fois plus élevés que le revenu cadastral sur la base duquel les propriétaires continuent d'être taxés » (Bernard, 2005, p. 3). Les loyers ont évolué beaucoup plus vite et le fossé entre ceux-ci et le revenu cadastral s'est profondément creusé. De plus, le fait que les bailleurs ne soient pas taxés en fonction de la hauteur des loyers réels ne les incite pas à demander un loyer raisonnable à leurs locataires (Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation, 2014).

Un propriétaire-bailleur est censé avoir une capacité contributive plus grande qu'un propriétaire n'ayant aucun autre bien immobilier et devrait donc par conséquent payer plus d'impôts. Prenons le cas d'un bailleur et d'un propriétaire ayant des revenus du travail similaires. Les impôts payés par le bailleur ne seront que légèrement plus importants (car ces revenus sont taxés sur le revenu cadastral et non sur les loyers réels) comparativement à l'accroissement de revenus dont celui-ci va bénéficier. La capacité contributive est aussi très différente entre un locataire et un propriétaire. Contrairement aux remboursements d'emprunts des propriétaires, les loyers payés par les locataires correspondent à une dépense de fonds perdus pour ces derniers. « Il n'est pas normal que deux familles de même revenu payent le même impôt si l'une a hérité d'un appartement et l'autre doit payer un loyer » (Sterdyniak, 2012, p. 6).

Section 5. Différence de traitement entre les biens situés en Belgique et à l'étranger

Le traitement des revenus locatifs étrangers est remis en question par l'Union européenne. En effet, la Commission européenne (2015^a) affirme qu'il y a une discrimination par rapport aux biens immobiliers loués situés en Belgique. Pour Masset (2016), malgré la Convention préventive de double imposition, les revenus immobiliers étrangers vont influencer le taux marginal d'imposition via l'exemption sous réserve de progressivité. Contrairement aux revenus locatifs belges qui sont valorisés via le revenu cadastral, les revenus locatifs étrangers sont basés sur les loyers réels. Un exemple concret basé sur l'article de Masset (2016) permet d'illustrer ces propos.

Prenons un immeuble situé en Belgique ayant un revenu cadastral non indexé de 950 euros (1620,41 euros indexés⁷) et pour lequel la valeur locative, c'est-à-dire le loyer, s'élève à 1000 euros par mois. Le loyer réel s'élève donc à 12.000 euros pour l'année mais le revenu imposable à l'impôt des personnes physiques sera de 2.268,58 euros (majoration des 40%). Prenons le même immeuble situé à l'étranger, le montant à déclarer sera de 12.000 euros. Malgré l'exemption sous réserve de progressivité, ce montant risque de faire exploser la progressivité de l'impôt pour le contribuable belge.

La Commission européenne exige donc de la Belgique qu'elle supprime cette discrimination entre les contribuables ayant un immeuble à l'étranger et en Belgique car cela décourage les investissements belges dans un autre pays de l'Union européenne et c'est une

⁷ Le coefficient d'indexation pour le revenu cadastral s'élève à 1,7057 (Livios NV, 2016).

infraction à l'article 63 du TFUE, c'est-à-dire, à la libre circulation des capitaux dans les pays membres de l'Union européenne. A l'heure actuelle, la Belgique n'a toujours pas entrepris de réforme et est sous la menace d'une sanction de la Cour de Justice Européenne (Commission européenne, 2015^a).

Section 6. L'inefficacité et l'iniquité des incitants fiscaux à l'accès la propriété

§ 1. Le bonus logement classique

Les incitants fiscaux à l'accès à la propriété posent également des problèmes d'équité fiscale et d'efficacité car ils ne sont pas mis en place par les autorités compétentes de manière optimale. La Belgique est un pays qui favorise largement l'accès à la propriété, notamment via le bonus logement ainsi que l'exonération des revenus immobiliers pour l'habitation propre et unique. Selon l'OCDE (2015), l'Etat belge avantage beaucoup trop les propriétaires par rapport aux locataires.

De plus, d'après Andrews & Caldera Sánchez (2011), ces incitants fiscaux peuvent avoir un effet inflationniste sur les prix de l'immobilier. Selon eux, les incitants fiscaux à l'immobilier ont fait augmenter le prix des logements en Belgique. D'après diverses études (Damen et al., 2014 ; Vastmans et al., 2014), le prix des logements en 2012 était 29% plus élevé que s'il n'y avait pas eu d'aide fiscale au logement. Le bonus logement bénéficie donc en fin de compte au vendeur et non à l'acheteur (Bernard & Lemaire, 2015).

D'après Bernard & Lemaire (2015), le bonus logement profite à tous les contribuables, qu'ils soient très riches ou très pauvres. Le bonus logement a pour but d'encourager l'achat d'un logement et donc de favoriser l'accès à la propriété. Cet avantage fiscal devrait donc bénéficier aux primo-acquéreurs, c'est-à-dire les jeunes souhaitant se mettre en ménage, ou aux contribuables ayant des revenus moindres. Or, force est de constater que cet avantage fiscal bénéficie plus aux catégories de contribuables les plus aisés.

De plus, cet incitant fiscal discrimine ceux qui ne sont pas en couple. En effet, une personne isolée bénéficiera seulement de la moitié de l'avantage fiscal par rapport à un couple. Au cours d'un prêt hypothécaire d'une durée de 20 ans, le contribuable isolé bénéficiera d'un avantage fiscal de 25.000 euros alors qu'un couple bénéficiera de 50.000 euros (Bernard et Lemaire, 2015). Or un ménage composé d'un seul salarié devrait bénéficier d'une plus grande aide par rapport à un couple ayant deux salaires, celui-ci ayant une moins grande capacité contributive.

Nous pouvons considérer que cet incitant fiscal a mal été mis au point car, il profite essentiellement à ceux qui n'en ont pas besoin. « Pas moins de 50% de l'enveloppe budgétaire sont captés par les deux derniers déciles de revenus, alors que les cinq premiers déciles n'en utilisent que 15% » (Bernard & Lemaire, 2015, p. 2). Ce qui signifie que les 20% des ménages avec les plus grands revenus bénéficient de cet avantage fiscal. Un grand nombre de citoyens ne parvient pas à accéder à la propriété. Cet avantage n'est pas équitable et peut être qualifié de régressif. Or, rappelons que notre système fiscal est basé sur la progressivité de l'impôt c'est-à-dire que la réduction d'impôt est plus importante en fonction de l'augmentation de la richesse. (Bernard & Lemaire, 2015).

Nous pouvons considérer que la politique fiscale en matière d'accès à la propriété en Belgique est largement inefficace et a été mal définie car elle n'incite pas aux comportements économiques attendus et l'avantage fiscal n'est majoritairement pas perçu par les contribuables ciblés par la politique fiscale.

Un autre problème avec la réduction pour habitation propre et unique pour les contribuables les moins aisés est qu'il existe un décalage de deux ans avant de pouvoir effectivement bénéficier de cet avantage. Or, certains contribuables n'ont pas les reins assez solides pour préfinancer cette future aide fiscale et se lancer dans l'achat d'un bien immobilier. La Commission européenne (2012) a également critiqué ce type d'avantage fiscal car il contribuerait à pousser les citoyens à l'endettement et au surinvestissement dans l'immobilier.

Un autre inconvénient de la réduction pour habitation propre et unique est son impact sur le budget de l'Etat. Il représente un manque à gagner d'environ 2,2 milliards d'euros.

Nous pouvons néanmoins ajouter, à sa décharge, que depuis que le bonus logement est passé d'une déduction à une réduction, celui-ci est légèrement plus juste fiscalement qu'il ne l'était auparavant (Bernard & Lemaire, 2015).

§ 2. Le chèque habitat, héritier du bonus logement en Région wallonne

Le nouveau chèque-habitat wallon a apporté des améliorations mais également des détériorations par rapport à l'ancien bonus logement. La dégressivité de l'avantage fiscal par rapport au niveau de revenus offre plus d'équité fiscale verticale entre les bas et hauts revenus mais les personnes isolées sont toujours pénalisées. Globalement, l'avantage fiscal de base a quand même diminué pour les bas salaires par rapport à l'ancien régime (1520 euros au lieu de 2280 euros) et la majoration lors des dix premières années, pourtant essentielles pour les primo-acquéreurs, a disparu. Manifestement, l'intention de la Région wallonne était de réaliser des

économies sur la réduction pour habitation propre et unique, mais le gouvernement wallon aurait dû renforcer la situation des contribuables disposant de bas salaires, des personnes isolées (qui touchent deux fois moins que les personnes en couple) et des jeunes ménages primo-acquéreurs.

Section 7. Les droits d'enregistrement, impôts les plus distorsifs

Comme nous l'avons vu, les droits d'enregistrement en Belgique, et surtout en Wallonie, sont parmi les plus élevés de l'Union européenne. Or, les taxes sur les transactions sont vues avec l'impôt sur le revenu comme les impôts les plus distorsifs, contrairement aux taxes sur la consommation, sur l'environnement ou encore celles récurrentes sur la propriété immobilière. Les impôts sur les droits d'enregistrement constituent pour les autorités une recette fiscale moins régulière et plus volatile que les impôts sur la détention comme le précompte immobilier (Commission européenne, 2015^b).

De plus, le coût élevé des droits d'enregistrement rend le marché belge de l'immobilier moins liquide (Entretien Valenduc, 14 avril 2016). Or, un marché moins liquide aura pour conséquence une augmentation de prix. Ceci, conjugué à un parc immobilier qui ne croît que de manière limitée et une demande toujours croissante, les droits d'enregistrement ont donc un effet très négatif sur les prix de l'immobilier (Bernard & Lemaire, 2015). Par conséquent, cela a tendance à réduire les transactions de biens immobiliers et la mobilité de la force de travail (Commission européenne, 2015^b). Nous pouvons ainsi considérer que les droits d'enregistrement constituent un impôt contre-productif.

Section 8. Inefficacité en raison du morcellement des compétences

Les différentes réformes de l'Etat ont donné lieu aux transferts de désormais presque toutes les compétences relatives à la fiscalité immobilière (hormis la taxation des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques) dans le giron des régions. Néanmoins, la notion de revenu cadastral, qui est la base de toute la fiscalité immobilière en Belgique, est une matière qui est restée fédérale. Le gouvernement fédéral n'a donc aucune raison de modifier ou réformer le mode d'établissement des revenus immobiliers car le rapport coût-bénéfice pour celui-ci est trop important (Valenduc, 2011). Effectivement, les recettes du gouvernement fédéral sont peu influencées par la fiscalité immobilière et «le niveau de pouvoir qui doit en assumer la responsabilité politique n'encaisse même pas les rentrées de l'opération tandis que ceux qui

encaissent les rentrées ne doivent pas assumer la responsabilité politique » (Valenduc, 2011, p. 155). Le gouvernement fédéral n'a donc aucun incitant à mettre en place une nouvelle péréquation cadastrale.

Néanmoins, comme nous l'avons dit précédemment, les régions ont désormais les compétences pour déterminer les taux mais aussi les bases d'imposition et celles-ci pourraient donc opter pour une autre base que le revenu cadastral.

Partie III : Une réforme, quelle réforme ?

Le but d'un *tax shift* est d'alléger la fiscalité en diminuant la fiscalité sur certains points et en l'augmentant sur d'autres, tout en restant neutre au niveau du budget. Dans ce mémoire, nous tenterons de proposer une réforme afin d'alléger la fiscalité sur les revenus du travail, notamment pour les contribuables les moins aisés financièrement via une compensation consistant en une augmentation des recettes fiscales sur l'immobilier. Tout cela en essayant de respecter voire d'amener plus d'équité fiscale.

Chapitre 1 : La Belgique, enfer fiscal pour le travailleur ?

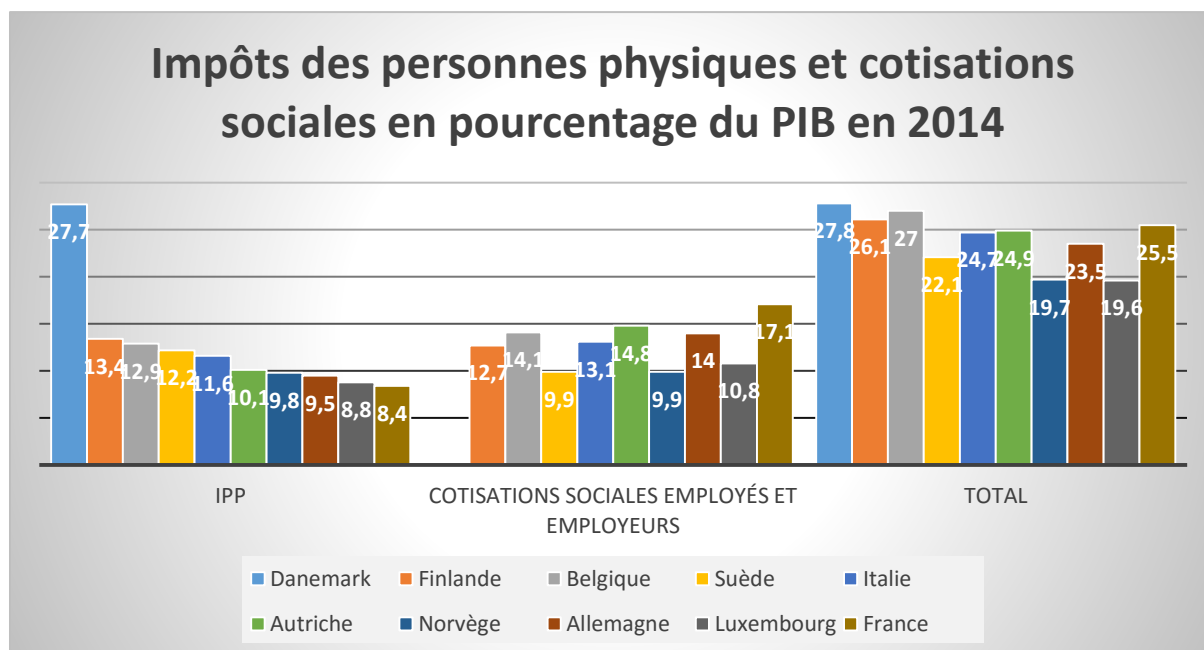
A titre liminaire, la fiscalité sur le travail en Belgique est-elle réellement aussi lourde que certains le prétendent ?

L'impôt des personnes physiques en Belgique est basé sur le même système que la plupart des pays européens, c'est-à-dire que c'est un impôt progressif par tranche. Cela signifie que les revenus ne sont pas imposés sur un taux unique. En effet, il existe plusieurs tranches d'imposition variant en fonction de l'importance des revenus. Plus les revenus sont importants, plus le contribuable a des chances de se retrouver dans une tranche avec un taux d'imposition élevé. L'impôt des personnes physiques belges disposent de cinq tranches dont les taux varient de 0 à 50%. La Belgique se situe dans la moyenne de l'OCDE à ce niveau. Nos voisins luxembourgeois disposent eux d'un système à 19 tranches (art. 118 de Loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu). Certains pays comme la République Tchèque ou encore l'Estonie utilisent un taux unique (Commission européenne, 2015^c). Le système d'impôt progressif par tranche est souvent remis en cause. Beaucoup d'auteurs proposent une *flat tax rate* (un taux unique) pour l'IPP (Valenduc, 2006) afin de remplacer les taux progressif, qui rendent l'impôt sur le revenu trop complexe, voire inefficace à cause de la multitude de dépenses fiscales et réductions qui le composent. Mais ce débat sort quelque peu du but de ce mémoire.

D'après l'OCDE (2016^a), la Belgique se situait en 2014, avec 12,85% du PIB, à la 4^{ème} place des pays membres de l'OCDE en termes d'importance des recettes fiscales d'impôt des personnes physiques hors cotisations sociales de sécurité. Au niveau de l'Union européenne, la Belgique arrive même à la 3^{ème} place derrière le Danemark et la Finlande. Les recettes fiscales tirées des revenus du travail hors cotisations sociales de sécurité tiennent donc une place

importante en Belgique. La Belgique est cependant loin des 27,67% (PIB) du Danemark (*Annexe XI*).

Si l'on ajoute les cotisations sociales de sécurité, la Belgique grimpe alors au deuxième rang au sein de l'Union européenne avec 27 % du PIB et ne se trouve plus qu'à 0,8% du Danemark (Voir graphique ci-dessous). En effet, les cotisations sociales au Danemark sont presque nulles (0,1%). Les charges fiscales sur le travail en Belgique sont donc très importantes.



Source : OCDE. (2016^a). *Impôt sur le revenu des personnes physiques (indicateur)*.
<https://data.oecd.org/fr/tax/impot-sur-le-revenu-des-personnes-physiques.htm#indicator-chart>

En ce qui concerne la pression fiscale sur le travailleur, la Belgique est un des pays de l'OCDE qui impose le plus en pourcentage du salaire brut. Le taux d'imposition implicite, c'est-à-dire la charge fiscale réelle supportée par le contribuable, dépend de la situation familiale du contribuable. Dans l'étude récente sur la fiscalité du travail de l'OCDE (2016^b), la pression fiscale de l'impôt sur les revenus du travail ainsi que des cotisations sociales s'élevait, en 2015, à 49,5% du coût salarial pour un contribuable isolé sans enfant ayant 67% des revenus moyens en Belgique (*Annexe XII*). Ce chiffre est bien au-dessus de la moyenne OCDE (32,1%). Pour un contribuable isolé sans enfant ayant un revenu moyen (100%), le taux remonte même à 55,3% (*Annexe XIII*), alors que la pression fiscale moyenne dans les pays de l'OCDE se trouve à 35,9%. Que ce soit au niveau des hauts et bas salaires, la Belgique taxe fortement les salaires des contribuables belges. Lorsque l'on compare la Belgique avec les pays frontaliers tels que le Luxembourg ou encore la France, nous pouvons constater que le contribuable belge est largement défavorisé par rapport à ses voisins (OCDE, 2016^a). D'après De Vos & Van de Clout

(2014), « la Belgique taxe le travail comme s'il s'agissait d'un produit toxique... » (De Vos & Van de Cloot, 2014, p. 3).

Nous pouvons en conclure que les déclarations concernant la forte imposition des revenus du travail en Belgique sont confirmées via ces données statistiques et qu'un glissement fiscal dans l'Etat belge afin d'alléger l'impôt sur les revenus professionnels du contribuable belge aurait donc tout son sens. D'après De Vos & Van de Cloot (2014), un *tax shift* serait même impératif. La politique fiscale de la Belgique est néfaste en matière de création d'emplois et d'incitation à travailler (De Vos & Van de Cloot, 2014).

Chapitre 2 : Pistes de réforme

Tout d'abord, lors d'un glissement fiscal, il convient de déterminer quelle partie de l'impôt va bénéficier d'un allègement fiscal. Désormais, avec la sixième réforme de l'Etat, les régions se sont vues transférer des compétences en rapport à l'IPP. Avec cette énième réforme, l'IPP s'est donc encore complexifié. Un allègement de cet impôt n'est donc pas aussi simple vu les nombreuses parties prenantes. C'est pour cette raison que nous présenterons, avant toute chose, les différentes réformes envisageables tant au niveau fédéral que régional avant de prendre une décision sur quelle partie de l'IPP l'allègement devrait s'opérer.

Section 1. Réformes possibles au niveau du pouvoir fédéral

Au niveau fédéral, il semble, à première vue, compliqué d'alléger la fiscalité car ce sont plutôt les régions qui disposent des leviers pour réformer la fiscalité immobilière. Néanmoins, il est possible d'envisager l'une ou l'autre piste de réforme.

§ 1. Les revenus locatifs

Au niveau fédéral, les réformes possibles concernent principalement la taxation des revenus locatifs sur une autre base que le revenu cadastral indexé majoré. C'est pratiquement le dernier morceau de la fiscalité immobilière au niveau fédéral qui pourrait ramener de l'argent dans la caisse de l'Etat fédéral. Les revenus tirés des biens immobiliers donnés en location à des professionnels sont déjà taxés sur base des loyers nets. Nous proposons donc une extension de cette base d'imposition vers les biens immobiliers donnés en location à un particulier.

Par loyer net, nous entendons le loyer brut diminué des charges afin de permettre la mise en location du bien. Le plus simple consisterait à la mise en place d'un forfait de charges pour les frais d'entretien, les travaux, les intérêts d'emprunts, les amortissements de l'acquisition, les impôts et les taxes (précompte immobilier et droits d'enregistrement). En cas de taxation des revenus locatifs sur base de loyers, le Conseil Supérieur des Finances (2014) conseille d'utiliser une base forfaitaire de 40% pour les charges.

Cette taxation des loyers nets permettrait de parvenir vers plus d'équité de taxation entre les revenus du travail et les revenus immobiliers. En effet, les contribuables ayant une même capacité contributive ne sont pas taxés de la même manière si leurs revenus proviennent du travail ou de biens immobiliers. Une deuxième raison qui pousse à la taxation des loyers nets est la mise en conformité avec la requête de la Commission européenne de mettre fin à la

discrimination entre les revenus immobiliers provenant d'un bien situé en Belgique et à l'étranger, ces derniers étant déjà imposés sur base des loyers réels. D'après le Conseil Supérieur des Finances (2014), la non-taxation des revenus locatifs sur base des loyers nets de charges sous-estimerait la base imposable de 2.993 millions d'euros. La taxation à un taux distinct de 25 % rapporterait 283 millions d'euros dans les caisses de l'Etat (Conseil Supérieur des Finances, 2014). Nous ne disposons pas des chiffres précis mais une taxation de manière globale à l'IPP devrait rapporter aux alentours d'un demi-milliard d'euros (Entretien Valenduc, 2016). Ce qui n'est pas suffisant pour proposer un *tax shift* comparativement au poids des recettes fiscales provenant des revenus du travail. En effet, les recettes fiscales tirées du précompte professionnel s'élèvent à titre de comparaison à 45.734 millions d'euros (Mémento fiscal, 2015).

§ 2. Le revenu cadastral

Comme nous l'avons expliqué, c'est toujours l'Etat fédéral qui est compétent pour réformer le revenu cadastral. Nous conseillons une péréquation cadastrale afin de mettre fin aux iniquités horizontales. Les critères sur lesquelles sont basés le revenu cadastral sont dépassés et de nouveaux critères devraient être utilisés comme par exemple la mise en place de panneaux photovoltaïques ou encore l'isolation de la maison.

Néanmoins, si le gouvernement fédéral s'engage dans une péréquation, elle devra faire une comparaison entre ce que la mise à jour des revenus cadastraux rapporterait dans les caisses de l'Etat fédéral et le coût de la mise en place de la péréquation cadastrale, notamment au niveau du personnel à mobiliser. Mais si le gouvernement fédéral suit notre choix de taxation des loyers, la mise en place d'une péréquation semble peu probable car les habitations propres et uniques des contribuables sont exonérées à l'IPP. Seuls les propriétaires d'une habitation non donnée en location seraient redevables du revenu cadastral. Ce qui serait bien mince pour les caisses de l'Etat fédéral. De plus, il semble peu probable que le gouvernement s'engage dans cette voie vu le risque politique que la coalition et le ministre des finances pourraient subir.

Le gouvernement fédéral devra donc faire le choix entre la péréquation cadastrale et donc toujours taxer les bailleurs sur un revenu cadastral mis à jour, mais qui présentera toujours des iniquités verticales, ou taxer les revenus locatifs sur base des loyers. La deuxième option nous semble largement plus envisageable que la première.

§ 3. Les plus-values immobilières

L'imposition des plus-values en Belgique a toujours mené à des débats politiques difficiles et est sujette à controverse. Nous connaissons déjà les difficultés pour la mise en place d'une taxe sur les plus-values mobilières. Le constat semble être le même pour les plus-values immobilières. Les conditions d'exonération actuelles sont loin d'être insurmontables pour un contribuable consciencieux. Les plus-values spéculatives sont déjà visées par le régime actuel grâce aux conditions de durée pour l'exonération.

Les marges de manœuvre pour une réforme sont limitées mais il pourrait être envisageable de faire quelques ajustements comme la possibilité de taxer les plus-values pour les biens immobiliers qui ne constituent pas la résidence principale du contribuable. En général, les pays européens exonèrent les plus-values sur les habitations propres mais imposent les plus-values sur les autres biens immobiliers. Cette réforme toucherait le portefeuille des plus nantis et ceux qui ont donc des capacités pour l'investissement. Néanmoins, une imposition plus forte des plus-values aurait les mêmes effets négatifs que les droits d'enregistrement, à savoir une diminution des transactions ou encore la mobilité de la main-d'œuvre au sein de la Belgique (Commission européenne, 2012^b). Une fiscalité accrue des plus-values immobilières reste bien maigre pour financer un glissement fiscal. De plus, elle présente une imprévisibilité au niveau des recettes fiscales. Une réforme de cet impôt ne semble pas opportune en Belgique.

Section 2. Réformes possibles au niveau des pouvoirs régionaux

Comme explicité ci-avant, la majeure partie de la fiscalité immobilière se trouve dans les mains des régions. Voici les diverses réformes que nous proposons.

§ 1. La réforme du précompte immobilier

L'impôt sur la propriété immobilière (le précompte immobilier), tout comme la taxe sur la consommation, serait un des impôts les moins nuisibles pour l'économie et l'emploi, l'épargne et l'investissement (Norregaard, 2013 ; De Vos & Van de Cloot, 2014). Malgré leur connotation plutôt impopulaire en Belgique, l'augmentation des recettes du précompte immobilier semble être une piste à privilégier.

Selon Norregaard (2013), il semble réaliste pour un pays avec des revenus élevés d'atteindre un objectif de 2 à 3 % du PIB de recettes fiscales provenant de la taxe foncière.

Actuellement, la Belgique se situe à 1,3% du PIB. Il y aurait donc un potentiel pour augmenter les recettes fiscales à ce niveau.

Le problème réside dans le fait que la base imposable du précompte immobilier repose sur le revenu cadastral qui se trouve toujours dans l'escarcelle du pouvoir fédéral. Néanmoins, les régions ont désormais les pouvoirs en mains pour choisir une autre base imposable que le revenu cadastral pour l'établissement du précompte immobilier. Les régions peuvent également relever les centimes additionnels régionaux mais cela ne résoudrait pas les problèmes d'équité horizontale dont nous avons parlé.

Il reste encore la possibilité du choix d'une nouvelle base imposable. Un exemple en la matière est l'Etat néerlandais. En effet, leur assiette de taxation est basée sur la valeur de marché des immeubles (Commission européenne, 2000). La réévaluation de l'immeuble est effectuée chaque année par les autorités locales (Commission européenne, 2014). La mise en place d'un tel système permettrait d'éliminer les problèmes d'équité horizontale provenant du revenu cadastral.

Le choix d'une alternative pour la détermination la base imposable du précompte immobilier se porterait sur la valeur de marché ou encore le prix d'acquisition ou d'héritage. La solution préconisée dans le rapport de Dubois (2010) est la taxation sur base d'un pourcentage du prix du bien acquis ou hérité. Dans le cas d'un bien hérité, le prix serait déterminé lors de l'expertise pendant l'héritage. Les bases taxables seraient déterminées lors de l'enregistrement au cadastre des biens immobiliers. Il existe cependant quelques situations (constructions neuves ou travaux) où la détermination de la base imposable requerrait l'intervention de l'administration pour l'expertise. Entre deux transactions, il y aurait une indexation basée sur la progression des valeurs foncières locales déterminées par un organisme spécialisé. Ce modèle apporte plus d'équité que le précompte immobilier actuel car il lie l'impôt au montant d'investissement consenti par le contribuable pour l'acquisition de son habitation. Au niveau du coût, cette opération, malgré les cas spécifiques nécessitant l'intervention d'experts, semble moins onéreuse qu'une péréquation généralisée (Dubois, 2010).

Comme nous l'avons expliqué, le revenu cadastral pose également des problèmes d'équité verticale car l'impôt est basé sur la valeur de l'immeuble et non la capacité contributive du contribuable. Cependant, il semble peu envisageable de proposer un impôt en fonction de la capacité contributive. La réduction pour habitation modeste atténuée déjà quelque peu les problèmes d'équité verticale. Mais l'absence de mise à jour des revenus cadastraux peut donner

lieu à une qualification d'habitation modeste alors que l'habitation ne devrait en réalité pas en bénéficier et vice-versa. L'instauration d'une réduction du précompte immobilier pour revenu modeste semblerait plus juste dans le cadre actuel des choses. Avec une mise à jour des revenus cadastraux, les contribuables aux revenus modestes n'auraient que la possibilité de s'offrir des habitations qualifiées de modestes.

Afin d'aider les plus démunis et les primo-acquéreurs, la mise en place d'une imposition en fonction de la valeur de l'immeuble peut être intéressante (Norregaard, 2013). Par exemple, il y aurait une exonération sous un certain seuil et lorsque la valeur d'un immeuble dépasse ce seuil, il y aurait une taxation progressive en fonction de l'augmentation de la valeur de l'immeuble. Une autre piste mène vers une exonération pour les primo-acquéreurs pendant une durée limitée comme il existe également en France. Néanmoins celle-ci ne vise que les nouvelles constructions. Ceux-ci ayant généralement des revenus moindres, cette exonération peut favoriser l'accès à la propriété. L'objectif poursuivi reste que les contribuables avec une plus grande capacité contributive soient davantage taxés.

§ 2. La réforme du bonus-logement

Désormais aux mains des régions, la réduction pour habitation propre et unique constitue un fameux manque à gagner pour celles-ci (2,2 milliards d'euros) et est faiblement efficace et peu équitable (Bernard & Lemaire, 2015). Au niveau régional, cela semble être une des clefs d'une éventuelle réforme fiscale immobilière.

La suppression pure et simple de la réduction semble risquée car elle entraînerait une chute du marché immobilier de l'ordre de 25% (Bernard & Lemaire, 2015). Néanmoins, le bonus logement étant lui-même un facteur inflationniste des prix sur le marché immobilier (Bernard & Lemaire, 2015), une baisse des prix ne serait peut-être qu'un retour du marché immobilier à la normale. L'abandon du bonus-logement serait également un fameux frein à l'accès à la propriété pour certains ménages. Or, étant donné que globalement les Belges ont une brique dans le ventre, la suppression de la réduction fiscale serait un pari risqué (Bernard & Lemaire, 2015). Pourtant, c'est ce qu'a osé la Région Bruxelles-Capitale et cela prendra cours dès 2017. Nous évoquerons la réforme bruxelloise de l'immobilier ci-après.

Dans le cas d'un maintien de cet avantage fiscal, nous prônons un renforcement pour les personnes isolées et les primo-acquéreurs ainsi qu'une majoration pour les bas revenus. Les personnes isolées devraient bénéficier d'un plus grand avantage fiscal que les personnes en couple. Ce sont en particulier les primo-acquéreurs qui devraient bénéficier de cet avantage et

non les ménages aisés étant installés depuis un certain temps. C'est pourquoi nous proposons également une dégressivité de l'avantage fiscal. Les contribuables bénéficieraient d'une grande aide au début de leur emprunt hypothécaire, moment où l'effort financier est plus intense, et d'une aide moindre sur la fin de celui-ci. En effet, grâce à l'inflation et à l'indexation des salaires ainsi qu'à l'amélioration de la situation professionnelle, le coût en fin d'emprunt hypothécaire sera moindre pour le contribuable (Bernard & Lemaire, 2015).

La réduction pourrait également être remplacée par une prime afin d'avantager les contribuables ne pouvant préfinancer le décalage de deux ans avant l'obtention de l'avantage fiscal. Néanmoins, à la différence d'un avantage fiscal, l'Etat régional devra délier les cordons de sa bourse et cela a évidemment un coût plus élevé que d'accorder un avantage fiscal. La dégressivité de l'avantage permettra de faire gagner de l'argent aux régions et entraînera simultanément une majoration pour les bas revenus et une exclusion des ménages les plus aisés pour qui cet avantage fiscal entraîne un effet d'aubaine. Evidemment, ces réformes auront pour conséquence une augmentation de l'impôt des personnes physiques pour les contribuables les plus aisés, tandis que les contribuables les plus faibles verront leur impôt sur le revenu diminuer. En résumé, cela amènerait plus d'équité fiscale mais aussi des économies pour les régions.

L'option la plus intéressante pour réduire l'avantage fiscal serait de diminuer les dépenses pour les contribuables ne devant pas en bénéficier afin d'atteindre plus d'équité fiscale. En résumé, les personnes isolées bénéficieraient d'un avantage fiscal double à ceux des personnes en couple. A ce niveau-là, c'est une opération blanche au niveau budgétaire.

§ 3. Les droits d'enregistrement et de mutation

Avec les droits d'enregistrement les plus élevés, notamment en Région wallonne, il est inenvisageable d'augmenter les recettes fiscales sur les droits d'enregistrement et de mutations en général. Au contraire, la Belgique devrait diminuer ses taux pour les ramener à la moyenne européenne. La réduction des droits de transaction permettrait de rendre « le marché plus fluide et le nombre de transactions devrait s'accroître » (Conseil Supérieur des Finances, 1997, p. 82). Les taxes récurrentes sur la propriété foncière sont préférables aux impôts sur les transactions immobilières (Commission européenne, 2012), il serait donc préférable de compenser la diminution des droits d'enregistrement par une augmentation du précompte immobilier. Néanmoins, dans le cadre de ce mémoire, l'augmentation du précompte immobilier serait destinée à diminuer l'impôt sur les revenus du travail. Le modèle des droits d'enregistrement

du Royaume-Uni avec un barème progressif en fonction de la valeur de l'immeuble peut également être une piste car elle amène plus d'équité verticale que le modèle actuel.

Selon la Conseil Supérieur des Finances (1997), un régime favorable pour les biens immobiliers aux droits de succession serait recommandé.

Section 3. Comment alléger la fiscalité sur l'IPP ?

Pour que le *tax shift* soit politiquement envisageable, il faut idéalement que l'allègement et l'alourdissement fiscal se fassent nécessairement au sein de la même entité (Entretien Valenduc, 2016). Cela signifie que s'il y a un allègement de la fiscalité sur une partie de l'IPP qui est du ressort des entités fédérées, l'alourdissement ou les nouvelles recettes fiscales doivent se trouver dans le domaine de compétences de celles-ci.

§ 1. Au niveau fédéral

Dans le cas de la taxation des revenus locatifs sur la base des loyers nets et d'une imposition plus forte de plus-values, l'allègement fiscal au niveau de l'IPP peut revêtir de multiples formes : une modification des taux des tranches, une modification de l'assiette d'imposition, etc. Le gouvernement Michel avait décidé par exemple lors du *tax shift* en 2015 de relever les frais professionnels forfaitaires déductibles (Clevers, 2016).

Le grand problème de la fiscalité belge est qu'elle repose sur une base d'imposition réduite et des taux élevés. L'idéal serait de tendre vers une base fiscale large et des taux bas. Il y a bon nombre de façon de baisser l'IPP mais la grande réforme consisterait à tendre vers cette dernière. Nous ne sommes malheureusement pas sur le point d'en arriver là.

§ 2. Au niveau régional

La marge de manœuvre est plus limitée au niveau régional. En effet, les seules parties de l'IPP qu'une région peut modifier sont les additionnels régionaux ainsi que les réductions d'impôts. La solution que nous privilégions est la réduction des centimes additionnels régionaux. Ces centimes additionnels régionaux correspondent à l'impôt des personnes physiques que vont percevoir les autorités régionales (SPF Finances, 2016). Ils sont calculés sur l'impôt d'Etat réduit (« l'impôt Etat diminué d'un montant égal à l'impôt Etat multiplié par le facteur d'autonomie » (SPF Finances, 2016, para.15). L'inconvénient est que cette solution touche non seulement les revenus du travail mais également les revenus immobiliers, divers et

mobiliers. Pour rappel, les revenus du travail composent la majorité des revenus soumis à l'IPP (98,59%) (SPF Economie, 2016). Il y aura donc également une réduction de l'imposition sur ces autres catégories, néanmoins infime vu l'importance de la catégorie des revenus du travail.

La réforme du bonus logement devrait diminuer de façon notable le manque à gagner à ce niveau et donc augmenter les recettes fiscales sur l'IPP. Toutefois, cette réforme aura pour conséquence d'augmenter l'impôt pour certaines catégories de contribuables, néanmoins les plus nantis.

Section 4. Analyse de la réforme fiscale de la Région Bruxelles-Capitale

La Région bruxelloise est la première à avoir osé entreprendre une grande réforme depuis l'acquisition de nouvelles compétences. Nous allons analyser cette réforme aux regards de ce qui a été exposé précédemment.

§ 1. Présentation

La réforme fiscale immobilière bruxelloise consiste en plusieurs actions qui s'étaleront sur deux ans (2016 et 2017). En voici les principales (SPR Bruxelles, 2016) :

- ♦ Suppression de la taxe régionale forfaitaire pour l'occupation d'un bâtiment (89€) (2016)
- ♦ Suppression du bonus logement (2017)
- ♦ Majoration du précompte immobilier de 10 à 12 % (2016) : Les centimes additionnels régionaux passent de 400 à 989 (Parlement de la Région Bruxelles-Capitale, 2015).
- ♦ Diminution de l'IPP de 1% en 2016 (suppression de la taxe additionnelle à l'IPP de 1%) et de 0,5% en 2017
- ♦ Réduction des droits d'enregistrement et des droits de donation (2017)

La réduction pour habitation propre et unique sera supprimée pour tous les contrats conclus après le 31 décembre 2016 (SPR Bruxelles, 2016). Le bonus logement sera donc toujours effectif pour les contribuables ayant conclu des contrats avant cette date. La suppression de cet avantage fiscal est compensée par une remise sur les droits d'enregistrement d'environ 21.875 euros (SPR Bruxelles, 2016). Plus aucun droit ne sera dû jusqu'au seuil de 175.000 euros. Cette remise sur les droits d'enregistrement sera limitée aux achats d'un montant

maximal de 500.000 euros (SPR Bruxelles, 2016). Au-dessus de ce seuil, le tarif normal reste d'application (Le Soir, 2015^b).

L'augmentation du précompte immobilier sera compensée par une prime de 120 euros (SPR Bruxelles, 2016), accordée uniquement aux contribuables les plus précaires (ceux-ci bénéficiaient déjà d'une exonération de la taxe régionale forfaitaire en 2016) et à tous les propriétaires résidant à Bruxelles en 2017 (Le Soir, 2015^b). Selon Rudi Vervoort, «les multipropriétaires et non-résidents contribueront davantage » (Le Soir, 2015^b, para.6)

§ 2. Analyse

A première vue, la réforme bruxelloise lancée en 2016 va dans le sens de celle que nous proposons. La suppression complète du bonus logement est un pari risqué. Elle comporte un risque d'effondrement du marché immobilier dans la Région bruxelloise. Une diminution graduelle du bonus logement aurait été plus judicieuse. Cette suppression brutale risque de susciter le mécontentement des contribuables. Le gouvernement bruxellois aurait pu décider de maintenir cet avantage fiscal pour les contribuables plus fragiles. Néanmoins, la réduction des droits d'enregistrement et la suppression des droits d'enregistrement en dessous d'un montant de 175.000 euros contrebalancent la suppression du bonus logement et vont permettre l'accès à la propriété aux ménages les moins aisés. La réforme des droits d'enregistrement et l'augmentation du précompte immobilier suivent nos pistes de réforme. Nous ne pouvons que regretter qu'un plus grand remaniement du précompte immobilier n'ait pas été entrepris car l'iniquité horizontale va subsister. La diminution de l'IPP va renforcer le pouvoir d'achat des ménages bruxellois. L'équité fiscale des contribuables semble renforcée à travers cette réforme.

Globalement, la réforme de la Région Bruxelles-Capitale nous semble bénéfique et semble être un modèle à suivre pour les autres régions.

Chapitre 3 : Impacts économiques des réformes fiscales sur l'immobilier

Après avoir proposé différentes réformes, il semble opportun d'analyser leurs éventuels impacts économiques sur le marché immobilier.

La réforme du précompte immobilier va globalement donner lieu à une augmentation des impôts pour le contribuable. Néanmoins, il représente avec la TVA l'impôt le moins nuisible en termes d'emploi, d'épargne et d'investissement (Norregaard, 2013 ; De Vos & Van de Cloot, 2014). Une nouvelle péréquation cadastrale (donc une augmentation du précompte immobilier) pourrait causer une chute des prix de vente comme cela a été le cas en 1980 (Conseil Supérieur des Finances, 1997). Cela pourrait rendre le marché plus vendeur et donc d'améliorer l'accessibilité à la propriété pour les primo-acquéreurs (Conseil Supérieur des Finances, 1997). L'augmentation du précompte immobilier pourrait également avoir un impact sur le prix des loyers. Il existe deux théories opposées sur ce sujet. Dubois (2010) relève dans son rapport la première théorie qui «...veut que le report existe et qu'une augmentation des charges fiscales sur les propriétaires se répercute, selon un terme plus ou moins long, sur les locataires » (Dubois, 2010, p. 23). Mais ce dernier (Dubois, 2004) et d'autres auteurs pensent le contraire et qu'il n'y aurait pas de report de la taxe sur le locataire et que « le principal déterminant des valeurs foncières est la capacité contributive des candidats acquéreurs » (Romainville, 2007, p. 7). En cas d'augmentation des loyers dus à la répercussion de l'augmentation du précompte immobilier, des contrôles des loyers pourraient être mis en place (Conseil Supérieur des Finances, 1997).

La taxation des loyers nets peut avoir des conséquences sur le marché immobilier. Selon le Conseil Supérieur des Finances (1997), l'augmentation de la taxation des loyers aurait davantage d'incidence dans le chef du locataire sous forme d'une augmentation du loyer. La hausse de l'impôt sur l'immobilier (précompte immobilier et taxe sur les loyers nets) risque de décourager les investissements en immobilier. Cela pourrait aussi avoir pour conséquence une négligence dans l'entretien des biens loués. Le risque de la taxation sur base des loyers nets est un découragement de l'investissement immobilier par rapport aux autres formes d'investissement. Il ne faut pas oublier que le coût fiscal total (droits d'enregistrement, précompte immobilier, IPP) de l'investissement dans l'immobilier locatif est un des plus élevés dans l'Union européenne (cf. Partie 2, chapitre 2, section 2, §7). Le rendement locatif brut se situerait en Belgique aujourd'hui entre 3 et 5% (Quoistiaux, 2014), rendement loin d'être exceptionnel. Un alourdissement des charges fiscales risque de ne plus rendre du tout

intéressant l'investissement immobilier pour les petits propriétaires. La combinaison d'une augmentation du précompte immobilier à une taxation des loyers nets feraient exploser l'imposition pour les bailleurs. Néanmoins, nous avons proposé dans nos réformes une déduction des charges fiscales, notamment du précompte immobilier, ce qui viendrait limiter l'augmentation des charges fiscales, résultantes de la taxation des loyers nets. Il conviendrait dans une réforme de la taxation des revenus locatifs d'inclure certaines dérogations ou exonérations pour les petits bailleurs, ceux n'ayant qu'un ou deux appartements par exemple. Dans le cas contraire, les bailleurs privés risquent de disparaître. Et si l'offre de biens locatifs diminue de trop, les loyers risquent d'augmenter. Dans cette réforme, il faudra donc veiller à pénaliser le moins possible les petits bailleurs, pour qui, l'investissement immobilier fait plus figure de petit bas de laine.

La baisse des droits d'enregistrement va permettre de rendre le marché plus fluide et d'augmenter le nombre de transactions. Cela permettra aux ménages les plus fragiles d'accéder plus facilement à la propriété. Par ailleurs, la mobilité de la force de travail sera accrue d'où résultera une plus grande flexibilité du travail.

La réforme du bonus logement que nous proposons va globalement diminuer les avantages fiscaux, ce qui devrait avoir pour conséquence de diminuer quelque peu les prix sur le marché immobilier. En effet, le peu d'offre sur le parc logement actuel conjugué aux incitants fiscaux ont fait gonfler les prix. Si les incitants à l'accès à la propriété diminuent, la demande de logement devrait diminuer et entraînerait par conséquent une baisse des prix.

CONCLUSION

Nous avons pu le voir tout au long de ce mémoire, une réforme de la fiscalité immobilière ne constitue pas une mince affaire. Pourtant, la fiscalité immobilière belge est plus qu'imparfaite : source d'inégalités et d'inefficacités (au niveau à la politique fiscale mise en place) notamment en matière d'incitants fiscaux à l'accès à la propriété.

Il y a un potentiel de création de recettes fiscales sur les taxes foncières en Belgique ainsi que dans toute l'Union européenne et l'optimisation des incitants fiscaux (un manque à gagner de plus de 2,2 milliards de recettes fiscales) offre un potentiel de recettes supplémentaires. Si certains impôts pourraient être augmentés, d'autres doivent clairement être diminués comme les droits d'enregistrement, les plus élevés dans l'Union européenne.

Le précompte immobilier, source d'iniquité horizontale et verticale, doit être réformé. Si la mise en place d'une péréquation cadastrale semble compliquée et onéreuse, nous constatons que les régions sont compétentes en matière de base d'imposition et de taux, elles peuvent donc choisir une nouvelle base. Le choix d'une nouvelle assiette d'imposition basée sur les prix d'acquisition semble être l'option la plus raisonnable.

Les droits d'enregistrement constituent l'impôt le plus distorsif et nuisible en matière de fiscalité immobilière. La Belgique avec ses droits d'enregistrement les plus élevés dans l'Union européenne devrait abaisser ses taux afin de rendre le marché immobilier plus liquide car les impôts actuels freinent les transactions. Les droits d'enregistrement sont une compétence aux mains des régions. D'ailleurs, la Région Bruxelles-Capitale et la Région flamande ont déjà entrepris des réformes à ce niveau. Ce qui n'est pas le cas de la Région wallonne, vraisemblablement la région la plus chère en matière d'accès à la propriété.

Le bonus logement, incitant fiscal à l'accès à la propriété, se révèle inéquitable et inefficace. En effet, celui-ci bénéficie principalement aux ménages aisés et non aux primo-acquéreurs qui sont généralement plus dans le besoin. La suppression ou l'optimisation sont des pistes. Nous avons privilégié la deuxième solution avec un renforcement de l'aide fiscale pour les ménages les plus fragiles et les primo-acquéreurs ainsi qu'une dégressivité de l'aide au fur et à mesure de l'avancement du prêt et assortie d'une exclusion pour les contribuables les plus nantis.

Si la taxation des revenus locatifs sur base des loyers réels semblait être, à première vue, l'option la plus évidente pour renflouer les caisses, ce n'est malheureusement pas le cas. Tout

au plus, cela produira un demi-milliard d'euros de recettes, ce qui est insuffisant pour financer complètement un *tax shift*. De plus, la taxation des loyers nets s'avère délicate vu les possibles impacts sur le marché immobilier. Une réforme à ce niveau se doit d'être extrêmement bien ficelée afin d'éviter un désinvestissement massif des petits propriétaires bailleurs.

C'est principalement la régionalisation de la quasi-totalité de la fiscalité immobilière qui complique la donne pour une réforme fiscale. L'absence de mise à jour du revenu cadastral vient de ce problème. Le gouvernement fédéral n'a aucun incitant à mettre en place une péréquation cadastrale car les bénéficiaires de celle-ci ne lui reviendraient pas mais bénéficieraient aux régions, sans parler du risque politique que prendraient le gouvernement fédéral et le ministre des Finances. Dans le giron fédéral, seule une réforme sur les revenus locatifs aurait du sens aujourd'hui. C'est donc principalement au niveau régional qu'un glissement fiscal pourrait s'effectuer.

Au niveau régional, la Région Bruxelles-Capitale a récemment entrepris une grande réforme de sa fiscalité immobilière (baisse des droits d'enregistrement, suppression du bonus logement, augmentation du précompte immobilier) qui va dans le bon sens car elle offre plus d'équité fiscale que précédemment. Ces réformes entreprises doivent être un exemple à suivre pour les autres régions. Comme nous l'avons expliqué dans la partie III, le glissement fiscal devrait s'opérer sur les centimes additionnels régionaux à l'IPP.

Toute la difficulté d'une profonde réforme vient du fait que la majeure partie de la fiscalité immobilière se retrouve dans les mains des régions et que chacune d'entre elles peut prendre des décisions différentes. Pour la mise en place d'une réforme efficace, il semble opportun qu'une concertation entre les entités fédérées soit établie afin d'éviter une certaine concurrence fiscale. L'impopularité des taxes sur l'immobilier et le fait que les Belges ont une brique dans le ventre repoussent quelque peu les pouvoirs politiques dans de profondes réformes pourtant nécessaires pour parvenir à une fiscalité immobilière plus équitable et plus efficace.

Pour terminer, il ne faut pas oublier qu'une refonte complète de l'impôt des personnes physiques semble plus que nécessaire. La multitude de déductions, exonérations ou abattements rendent cet impôt illisible et inefficace. Les petits réajustements effectués au fur et à mesure par les gouvernements sont insuffisants et un profond remaniement de cet impôt semble la meilleure option pour retrouver une plus grande justice fiscale à l'avenir.

Bibliographie

- ♦ Afschrift, T. (2005). *L'impôt des personnes physiques*. Bruxelles : Editions Larcier
- ♦ Andrews, D. & Caldera Sánchez, A. (2011). The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011(1), 1-37. doi:10.1787/eco_studies-2011-5kg0vswqpmg2
- ♦ Bayenet, B. (2014). *Les nouveaux mécanismes de financement des entités fédérées après la 6ème réforme de l'Etat et les accords intra francophones de la sainte Emilie*. Consulté le 20 avril 2016. En ligne : <http://www.iev.be/getattachment/9624719e-522a-47da-92f9-ed6f6435ca7f/Les-nouveaux-mecanismes-de-financement-des-entites.aspx>
- ♦ Bernard, N. (2005). *Pistes pour juguler la crise du logement*. Dans : *L'Observatoire*, no.47, p. 108-111 (2005)
- ♦ Bernard, N., Lemaire, V. (2015). *La régionalisation du «bonus logement » : vers une politique adaptée au contexte bruxellois ?*, In : *Brussels Studies*, Numéro 83, 26 janvier 2015, www.brusselsstudies.be
- ♦ Block, A. (2001) *Plus-values sur actions et gestion normale du patrimoine privé*. Consulté le 16 avril 2016. En ligne sur le site web d'IDEFISC http://www.idefisc.be/vue-par-theme.php?article_id=10055&theme_id=1031
- ♦ Boigelot, E., Blaffart, A. (2015). *Comment optimiser l'acquisition d'un immeuble ? Usufruit, emphytéose et superficie*. Consulté le 20 Février 2016. En ligne sur le site web de droitbelge http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=11&id=589
- ♦ Bollen, N. (2010). L'emphytéose, alternative à l'achat ?. *Mon argent, immobilier*, 8-10
- ♦ Buchanan, J. M. & Musgrave, R. A. (1999). *Public finance and public choice: two contrasting visions of the state*. Cambridge : MIT Press.
- ♦ Buxan, M. (2015). *La bonne politique fiscale selon Piketty*. Consulté le 4 avril 2016. En ligne sur le site web de l'Echo http://www.lecho.be/economie_politique/europe_general/La_bonne_politique_fi_scale_selon_Piketty.9617852-3323.art?ckc=1

- ♦ Caisse Fédérale de Crédit Mutuel et Caisses affiliées. (2015). *Guide fiscalité 2015*. Consulté le 4 avril 2016. En ligne https://www.creditmutuel.fr/cmmabn/fr/info/_telechargement/pdf/institutionnel/guide-fiscal-2015.pdf
- ♦ Campa, R. (2011). La location immobilière et la TVA. Consulté le 4 avril 2016. En ligne sur le site web de la libre <http://www.lalibre.be/economie/libre-entreprise/la-location-immobiliere-et-la-tva-51b8dd3fe4b0de6db9c3cba8>
- ♦ Carnoy, G.(2014). *Le leasing immobilier « privé »*. Consulté le 5 avril 2016. En ligne sur le site Carnet de route en droit immobilier <http://gillescarnoy.be/category/impots-directs/revenus-immobiliers-impots-directs/>
- ♦ Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation. (2014). *La taxation des loyers réels. Quelles opportunités pour l'immobilier ?*. Consulté le 15 juin 2016. En ligne sur le site web du Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/taxation_loyers.pdf
- ♦ Ceulemans, M. (2014). Apprendre *la T.V.A.* Liège : Editions des CCI
- ♦ Chambre des représentants. (2016). *Questions et réponses écrites du 11 Janvier 2016*. p356. Consulté le 5 mai 2016. En ligne : <https://www.lachambre.be/QRVA/pdf/54/54K0057.pdf>
- ♦ Clevers, A. (2016). *Voici ce que le tax shift a dans le ventre*. Lalibre.be. Consulté le 9 juillet 2016. En ligne : <http://www.lalibre.be/actu/politique-belge/voici-ce-que-le-tax-shift-a-dans-le-ventre-561aa90935700fb92fa0262b>
- ♦ Code civil art. 518, art. 1445
- ♦ Code d'enregistrement – Région Bruxelles-Capitale
- ♦ Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe Région flamande
- ♦ Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe - Législation applicable en Région wallonne
- ♦ Code d'impôt sur les revenus 92
- ♦ Commission européenne. (2000). *Inventaire des impôts perçus dans les Etats membres de l'Union européenne*. Luxembourg : Office des publications officielles des Communautés européennes
- ♦ Commission européenne. (2012). *Quarterly report on the euro area*. Volume 11 N° 4. Consulté le 15 juin 2016. En ligne

http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/qr_euro_area/2012/pdf/qrea4_en.pdf

- ♦ Commission européenne. (2012^b). Tax Reform in EU Member States – Report 2012, In : Working Paper, n°34.
- ♦ Commission européenne. (2014). *Cross country review of taxes on wealth and transfers of wealth*. Consulté le 20 avril 2016. En ligne http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/common/publications/studies/2014_eu_wealth_tax_project_finale_report.pdf
- ♦ Commission européenne. (2015^a). *Communiqué de presse - La Commission a décidé de poursuivre la Belgique devant la Cour de Justice de l'Union européenne en raison de son régime d'imposition des contribuables belges qui investissent dans des biens immobiliers à l'étranger*. En ligne http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-5201_fr.htm
- ♦ Commission européenne. (2015^b). *Tax reforms in UE Member States 2015 – Tax policy challenges for economic growth and fiscal sustainability*. Consulté le 16 juin 2016. En ligne : http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/eeip/pdf/ip008_en.pdf
- ♦ Commission européenne. (2015^c). *Taxation trends in the European Union - Data for the EU Member States, Iceland and Norway*. Consulté le 15 juin 2016. En ligne http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_structures/2015/report.pdf
- ♦ Conseil Supérieur des Finances. (1997). *Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière*, Rapport du Conseil Supérieur des Finances, Section Fiscalité et Parafiscalité. Consulté le 17 juin 2016. En ligne http://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/csf_fisc_1997_02.pdf
- ♦ Conseil Supérieur des Finances. (2014). *Un tax shifting en faveur du travail, et des bases imposables plus larges scenarios pour une réforme fiscale globale et significative*. Consulté le 20 juin 2016. En ligne http://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/csf_fisc_rapport_2014_08.pdf
- ♦ Coppens, P-F. (2008). *Le régime fiscal des biens immobiliers à l'étranger et la problématique de l'échange international de renseignements*. *Accountancy&Tax*, 17-25. Consulté le 4 avril 2016. En ligne : <https://www.iec->

iab.be/fr/membres/publication/accountancy-tax/Documents/2008/2008-3-Fiscalite-le%20regime-fiscal.pdf

- ♦ *Coppens, P-F. (2012). Les avantages locatifs.* Consulté le 2 février 2016. En ligne sur le site web de lalibre.be :<http://www.lalibre.be/economie/libre-entreprise/les-avantages-locatifs-51b8ea8ee4b0de6db9c6855d>
- ♦ Cour des comptes. (2013). *Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation.* Consulté le 2 mai 2016. En ligne https://www.ccrek.be/docs/2013_12_RevenuCadastral.pdf
- ♦ Damen, S., Vastmans, F., & Buyst, E. (2014). *The Long-Run Relationship between House Prices and Income Reexamined: The Role of Mortgage Interest Deduction and Mortgage Product Innovation.* SSRN Electronic Journal. doi:10.2139/ssrn.2429264
- ♦ Darte, D., Honhon, N., Van Acker, L., Vanderstichelen, B. (2013). *L'impôt des personnes physiques.* Belgique : Editions Anthemis.
- ♦ Dath-Delcambe, P. (2014). *L'homme qui a gagné un bon milliard.* Consulté le 26 mai 2016. En ligne sur le site web de la Libre : <http://www.lalibre.be/economie/actualite/l-homme-qui-a-gagne-un-bon-milliard-545d23523570a5ad0ee12426>
- ♦ De Vos, M & Van de Cloot, I. (2014). *Equité fiscale.* Dans Intera Institute, 20 Novembre 2014. Consulté le 21 mai 2016. En ligne sur <http://www.itinerainstitute.org/fr/fr-knowledge-center?search=%C3%A9quit%C3%A9%20fiscale>
- ♦ De Wolf, M., Malherbe, J., Thilmany, J. (2013). *Impôt des personnes physiques.* Bruxelles, Belgique : Editions Larcier
- ♦ Deloddere, E., Valenduc, C. (1990). *Memento fiscal 1990.* Consulté le 15 janvier 2016. En ligne http://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/MF1990_V01_complet.pdf
- ♦ Deloitte. (2015). *Taxation and investment in Netherlands 2015.* Consulté le 9 mai 2016. En ligne <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-netherlandsguide-2015.pdf>
- ♦ Deloitte. (2016). *Taxation and investment in France 2016.* Consulté le 10 mai 2016. En ligne

<http://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Tax/dttl-tax-franceguide-2016.pdf>

- ♦ Derthoo, P. (2015). Real estate tax study : Belgium versus 10 other European countries. Consulté le 25 avril 2016. En ligne <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/be/Documents/tax/TaxStudiesAndSurveys/Deloitte%20Belgium-real%20estate-tax%20study-2014.pdf>
- ♦ Desmet, J., Jaecques, D. (2002). *Rolkransen zijn niet onroerend: terugkeer naar de incorporatievereiste?* Tijdschrift voor fiscaal recht. Editions Kluwer
- ♦ Dethier, S. (2013). *La Belgique : paradis fiscal ou rage taxatoire ?* Consulté le 2 mai 2016. En ligne sur le site web du Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation http://www.cpcp.be/medias/pdfs/publications/paradis_fiscal.pdf
- ♦ Direction générale des finances publiques. (2016). *Calculer et déclarer la plus-value sur la vente d'un bien.* Consulté le 15 mai 2016. En ligne http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup;jsessionid=HERNDGVBCYZLPQFIEIPSEFEY?docOid=documentstandard_2157&espId=0&typePage=cpr02&hlquery=plus-values%20immobili%20E8res&temNvlPopUp=true
- ♦ Donéa, M. (2015). Impôt des personnes physiques. Syllabus, ICHEC
- ♦ Droit-finances.net. (2016). *Immeuble par destination.* En ligne <http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/23817-immeuble-par-destination-definition>
- ♦ Dubois, O. (2004). Fiscalité immobilière résidentielle et développement urbain. Un état des lieux du rôle du précompte immobilier comme outil de développement de la Région bruxelloise, Rapport après 2 ans (Prospective Resarch for Brussels, Région de Bruxelles-Capitale).
- ♦ Dubois, O. (2010). *Evaluation du mécanisme de précompte immobilier et de l'étude de solutions alternatives visant à assurer la rentabilité, l'équité et la durabilité de la taxation foncière.* Consulté le 6 juin 2016. En ligne sur le site web de Union des Villes et Communes de Wallonie : http://www.uvcw.be/no_index/avis/avis-PRI.pdf
- ♦ Ejuris. (2016). *Le bail emphytéotique.* Ejuris-consult.be. Consulté le 12 juillet 2016. En ligne <http://www.ejuris-consult.be/bail-emphyteotique.shtml>
- ♦ Fédération Royale du Notariat Belge. (2016). *Bonus logement.* Consulté le 3 mars 2016. En ligne <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/avantages-fiscaux-lies-au-pret-hypothecaire/bonus-logement>

- ♦ Fédération Royale du Notariat Belge. (2016). *Droits d'enregistrement en Région flamande*. Consulté le 3 mars 2016. En ligne <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-droits-d-enregistrement/en-region-flamande-2>
- ♦ Fédération Royale du Notariat Belge. (2016). *Droits d'enregistrement en Région Bruxelles-Capitale*. Consulté le 3 mars 2016. En ligne <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-droits-d-enregistrement/en-region-bruxelloise-1>
- ♦ Fédération Royale du Notariat Belge. (2016). *Les donations*. Consulté le 3 mars 2016. En ligne sur le site web notaire.be <https://www.notaire.be/donations-successions/donation-d-immeuble>
- ♦ Fédération Royale du Notariat Belge. (2016). *Les successions*. Consulté le 4 mars 2016. En ligne sur le site web notaire.be <https://www.notaire.be/donations-successions/les-successions>
- ♦ Fédération Royale du Notariat Belge. (2016). *Revenu cadastral et précompte immobilier*. Consulté le 7 mars 2016. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/revenu-cadastral-et-precompte-immobilier>
- ♦ Frogneux, V., Saintrain, M. (2012). *L'élasticité de l'impôt des personnes physiques*. Consulté le 13 mars 2016. En ligne http://www.icsd.be/admin/uploaded/201203220823450.wp201201_fr.pdf
- ♦ Guichet du Luxembourg. (2013). *Déclarer le revenu d'un immeuble donné en location*. Consulté le 1 mars 2016. En ligne <http://www.guichet.public.lu/citoyens/fr/impots-taxes/bien-immobilier/location/declarer-revenu-location/index.html>
- ♦ Guichet du Luxembourg. (2013). *Payer l'impôt foncier*. Consulté le 9 mars 2016. En ligne <http://www.guichet.public.lu/citoyens/fr/impots-taxes/bien-immobilier/terrain-bien-immobilier/payer-impot-foncier/index.html>
- ♦ Hilbers, P., Banerji, A., Shi, H., & Hoffmaister, A. (2008). *House Price Developments in Europe: A Comparison*. IMF Working Papers, 08(211), 1. doi:10.5089/9781451870695.001
- ♦ Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique. (2011). *Recettes fiscales des communes wallonnes*. Consulté le 23 mars 2016. En ligne <http://www.iweps.be/recettes-fiscales-des-communes-wallonnes>

- ♦ International Monetary Fund. (2013). World Economic and Financial Surveys – Fiscal Monitor : Taxing times. Consulté le 23 mai 2016. En ligne <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fm/2013/02/pdf/fm1302.pdf>
- ♦ IPCF. (2003). *La requalification de revenus immobiliers ou de revenus provenant d'opérations immobilières*. Pacioli. 148(1), 1-8. En ligne : <http://www.ipcf.be/pacioli/Pacioli%20148FR.pdf>
- ♦ Landais, C., Piketty, T., Saez, E. (2001). *Pour une révolution fiscale, un impôt sur le revenu pour le XXIème siècle*. France : Editions du Seuil et la République des idées.
- ♦ Larousse. (2016). Définitions : efficacité - Dictionnaire de français Larousse.. Consulté le 6 juillet 2016. En ligne sur <http://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/efficace/27925>
- ♦ Le conseil provincial luxembourgeois. (2015). Résolution par laquelle le Conseil provincial décide de fixer, pour l'exercice 2016, le nombre de centimes additionnels au précompte immobilier à mille neuf cent quatre-vingt (1.980). Consulté le 3 juillet 2016. En ligne <http://www.province.luxembourg.be/fr/taxes-2016.html?IDC=3943&IDD=105594#.V3up0LiLS00>
- ♦ Le Soir. (2014). *Le PS veut taxer les gros propriétaires*. Consulté le 24 mai 2016. En ligne <http://www.lesoir.be/404062/article/actualite/belgique/politiclub/2014-01-17/ps-veut-taxer-gros-proprietaires>
- ♦ Le Soir. (2015). *Tax shift: voici ce qui va changer pour votre portefeuille*. lesoir.be. Consulté le 29 juin 2016. En ligne : <http://www.lesoir.be/943865/article/actualite/belgique/politique/2015-07-23/tax-shift-voici-ce-qui-va-changer-pour-votre-portefeuille>
- ♦ Le Soir. (2015^b). *Réforme fiscale à Bruxelles: quel impact sur votre portefeuille*. Lesoir.be. Consulté le 29 juin 2016. En ligne : <http://www.lesoir.be/1020767/article/actualite/regions/bruxelles/2015-10-19/reforme-fiscale-bruxelles-quel-impact-sur-votre-portefeuille>
- ♦ Livios NV. (2016). *Comment calculer le revenu cadastral*. Consulté le 3 avril 2016. En ligne http://www.cadastre.be/Cadastre/Comment_calculer_le_revenu_cadastral
- ♦ Loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. *Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg*

- ♦ Loi spéciale du 13 Juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions
- ♦ Marielle, M. Le leasing immobilier. Consulté le 3 février 2016. En ligne sur le site web <http://www.idefisc.be/themes/leasing-immobilier.html>
- ♦ Mariscal, B (2015). Impôt des personnes physiques – La notion d’ «habitation propre» après la 6e réforme de l’Etat. *Lettre d'Info Actualités Fiscales n° 1*, Kluwer
- ♦ Marlière, M. (2015). L’impôt des sociétés. Syllabus, ICHEC
- ♦ Masset, E. (2016). La fiscalité immobilière belge discriminatoire selon la Commission européenne. Kvabb.be. Consulté le 11 mai 2016. En ligne sur <http://www.kvabb.be/fr/information/messages/14/01/23/La-fiscalite-immobiliere-belge-discriminatoire-selon-la-Commission-europeenne.aspx>
- ♦ Ministère des finances et des comptes publics (2015). *Précis de fiscalité 2015*. Consulté le 3 avril 2016. En ligne : http://www.impots.gouv.fr/portal/static/documentation/precis_fiscalite/2015/pf2_015.pdf
- ♦ Ministère des finances et des comptes publics. (2015). *Précis de fiscalité 2015*. Consulté le 15 mai 2016. En ligne http://www.impots.gouv.fr/portal/static/documentation/precis_fiscalite/2015/pf2_015.pdf
- ♦ Monnier, J. M. (2008). *La politique fiscale : objectifs et contraintes*. Cahiers français, La Documentation Française (pp. 03-08). Consulté le 3 juillet 2016. En ligne <https://halshs.archivesouvertes.fr/halshs-00277221/document>
- ♦ Neurrisse, A. (1978). Histoire de l'impôt. Paris: Presses universitaires de France.
- ♦ Niemegeers, W., Steenackers, J. (2014). *Impôt sur la fortune: le succès n'est pas garanti*. Consulté le 13 avril 2016. En ligne <http://moneytalk.levif.be/finance-et-bourse/investir/impot-sur-la-fortune-le-succes-n-est-pas-garanti/article-normal-357611.html>
- ♦ Norregaard, J. (2013). *Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges*. IMF Working Papers, 13(129), 1. doi:10.5089/9781484369050.001
- ♦ Notaires de France. (2016). Les plus-values immobilières. Consulté le 15 mai 2016. En ligne <http://www.notaires.fr/fr/les-plus-values-immobili%C3%A8res>

- ♦ OCDE. (2014). « Recettes fiscales », Statistiques fiscales de l'OCDE et « Indicateurs de croissance verte », Statistiques de l'OCDE sur l'environnement (bases de données). <http://dx.doi.org/10.1787/888933182348>
- ♦ OCDE. (2015). Etudes économiques de l'OCDE. Consulté le 18 mai 2016. En ligne sur http://www.oecd.org/fr/economie/etudes/Overview_Belgique_2015_Fr.pdf
- ♦ OCDE. (2016^a). Impôt sur le revenu des personnes physiques (indicateur). Consulté le 17 Mai 2016. En ligne sur <https://data.oecd.org/fr/tax/impot-sur-le-revenu-des-personnes-physiques.htm#indicator-chart>. doi: 10.1787/b9d561f9-fr
- ♦ OCDE. (2016^b). Taxing wages 2016. Consulté le 1^{er} Juin 2016. DOI:10.1787/tax_wages-2016-en
- ♦ Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. (2015). PROJET DE RÈGLEMENT modifiant les centimes additionnels de l'agglomération au précompte immobilier et la taxe d'agglomération additionnelle à l'impôt des personnes physiques. En ligne sur <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2015-16/128086/images.pdf>
- ♦ Piketty, T. (2013). Le Capital au XXI^e siècle. France : Éditions du Seuil
- ♦ Quoistiaux, G. (2014). Taxation des loyers : le cauchemar des propriétaires. Consulté le 5 juillet 2016. En ligne sur le site web : <http://trends.levif.be/economie/immo/taxation-des-loyers-le-cauchemar-des-proprietaires/article-normal-180597.html>
- ♦ Roig, E. (2016). *Taxes locales et valeur locative 2016*. Consulté le 3 mai 2016. En ligne sur <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/1059-taxes-locales-et-valeur-locative-2016>
- ♦ Romainville, A. (2007). Une géographie de la pression fiscale pesant sur les ménages dans la région urbaine bruxelloise. Consulté le 6 juillet 2016. En ligne http://igeat.ulb.ac.be/fileadmin/media/publications/geo_fiscalite_CIFOP.pdf
- ♦ RTBF. (2015). Réforme fiscale: le revenu cadastral accentue les inégalités. Consulté le 3 juin 2016. En ligne <http://www.rtbef.be/info/belgique/detail-le-revenu-cadastral-accentue-les-inegalites?id=8981962>
- ♦ Rubechi, G. (2013). *Aperçu de la fiscalité immobilière en Allemagne*. Revue Française de Comptabilité, N°462. Consulté le 15 mai 2016. En ligne http://www.lpalaw.com/documents/actualite/606_RFC_guillaume_rubechi_fevrier_13.pdf

- ♦ Scarna, S. (2001). Quand sous-location rime avec simulation. Consulté le 3 février 2016. En ligne sur le site web de IDEFISC : http://www.idefisc.be/vue-par-numero.php?article_id=10049
- ♦ Schonaerts, R. (2009). À propos de l'origine du cadastre parcellaire en Belgique. Les Cahiers de l'Urbanisme N°72 Juin 2009. 18-22. Consulté le 8 juin 2016. En ligne http://docum1.wallonie.be/documents/CAHIERS/CU72/cdu72_c1a3_schonaerts.pdf
- ♦ Securex. (2016). *Qu'est-ce que ce "tax shift" qui fait régulièrement la une de la presse ?*. Consulté le 29 juin 2016. En ligne https://www.securex.eu/lex-go.nsf/vwNewsWgsoc_de/C0CED158E9FCEA2BC1257E810021E657?OpenDocument#.V3N-triLS00
- ♦ Service Public Fédéral Belge. (2016). La sous-location. Consulté le 3 février 2016. En ligne <http://www.belgium.be/fr/logement/location/bail/sous-location>
- ♦ Service Public Fédéral Belge. (2016^b). Acheter avec application des droits d'enregistrement. Consulté le 14 Avril 2016. En ligne <http://minfin.fgov.be/portail2/fr/themes/dwelling/purchase-sell/registration-fees.htm>
- ♦ Service Public Fédéral Belge. (2016^c). Enregistrement de biens immobiliers. Consulté le 16 avril 2016. En ligne http://www.belgium.be/fr/impots/droits_d_enregistrement/biens_immobiliers
- ♦ Service Public Fédéral Finances. (2015). *Les revenus immobiliers : Définition*. Consulté le 3 février 2016. En ligne sur le site web http://finances.belgium.be/fr/particuliers/declaration_impot/revenu_imposable/revenu_immobilier/definition/
- ♦ Service Public Fédéral Finances. (2015^b). *Memento fiscal*. Consulté le 23 février 2016. En ligne http://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/MF2015_V01_complet.pdf
- ♦ Service Public Fédéral Finances. (2016). *Circulaire AGFisc N° 29/2014 - Introduction de la taxe additionnelle régionale sur l'impôt des personnes physiques et modification des règles en matière d'impôt des non-résidents, suite à l'élargissement de l'autonomie fiscale des régions dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat*. Ccfff02.minfin.fgov.be. Consulté le 9 juillet 2016. En ligne

<http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&nav=1&id=de19879b-deb4-4431-80bb-1254983505db&documentLanguage=fr#II>.

- ♦ Service Public Régional de Bruxelles. (2016). RÉFORME FISCALE. Fiscalité.brussels. Consulté le 29 juin 2016. En ligne : <http://fiscalite.brussels/reforme-fiscale-2>
- ♦ Service Public de Wallonie. (2015). *Chèque-habitat : le nouvel avantage fiscal lié au logement*. Consulté le 13 mars 2016. En ligne <http://www.wallonie.be/fr/actualites/cheque-habitat-le-nouvel-avantage-fiscal-lie-au-logement>
- ♦ Service Public de Wallonie. (2015^b). *Réforme des droits de donations immobilières*. Consulté le 3 mars 2016. En ligne <http://www.wallonie.be/fr/actualites/reforme-des-droits-de-donations-immobilieres>
- ♦ Service Public Wallonie. (2016). Budgets des recettes et des dépenses de la région wallonne pour l'année budgétaire 2016 – Exposé général. Consulté le 3 juillet 2016. En ligne sur le site de SPW wallonie : <http://spw.wallonie.be/budget/expose/expgen-spw.pdf>
- ♦ SPF Economie. (2016). *Composantes du revenu net globalisé par décile en % du total – Année de revenu 2013*. Statistique fiscale des revenus 2005-2013. Consulté le 3 avril 2016. En ligne sur le site web http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/Statistique_fiscale_des_revenus.jsp
- ♦ Steenackers, J. (2015). *Voici comment limiter l'impôt sur les revenus locatifs mixtes*. Consulté le 6 mars 2016. En ligne sur le site web de Trends-tendances <http://trends.levif.be/economie/immo/voici-comment-limiter-l-impot-sur-les-revenus-locatifs-mixtes/article-normal-369319.html>
- ♦ Sterdyniak, H. (2012). *De l'imposition des revenus du capital des ménages....* Les notes du blog, 2012, pp.1-13. <hal-01024552>
- ♦ The economist. (2013). *Levying the land*. Consulté le 7 juillet 2016. En ligne <http://www.economist.com/news/finance-and-economics/21580130-governments-should-make-more-use-property-taxes-levying-land>
- ♦ Tiberghien, A. (2015). *Manuel de droit fiscal*. Tiberghien 2015-2016. Bruxelles: Kluwer.

- ♦ Trannoy, A. & Wasmer, É. (2013). La politique du logement locatif. Notes Du Conseil D'Analyse Économique, 10(10), 1. doi:10.3917/ncae.010.0001
- ♦ Union des Villes et Communes de Wallonie. (2003). *Révision extraordinaire du revenu cadastral*. Consulté le 7 février 2016. En ligne <http://www.uvcw.be/impressions/toPdf.cfm?urlToPdf=/articles/0,0,0,0,265.htm>
- ♦ Union des Villes et Communes de Wallonie. (2011). *Fiscalité additionnelle communale - Le Précompte Immobilier*. Consulté le 7 mai 2016. En ligne <http://www.uvcw.be/articles/3,13,2,0,3799.htm>
- ♦ Union des Villes et Communes de Wallonie. (2016). Taux des additionnels au précompte immobilier en Wallonie. Consulté le 7 juin 2016. En ligne <http://www.uvcw.be/communes/finances/statistiques-ipp/index.htm>
- ♦ Valenduc, C. (2006). Une flat tax en Belgique ? Quelques éclairages sur les principes et les conséquences d'une telle réforme. *Reflets et perspectives de la vie économique 2006/3 (Tome XLV)* (pp. 63-80). Consulté le 4 juillet 2016. En ligne sur le site web <https://www.cairn.info/revue-reflets-et-perspectives-de-la-vie-economique-2006-3-page-63.htm>
- ♦ Valenduc, C. (2011). Politique fiscale et réformes structurelles. *Reflets et perspectives de la vie économique 3/2011 (Tome L)* (pp. 149-163). En ligne sur le site web www.cairn.info/revue-reflets-et-perspectives-de-la-vie-economique-2011-3-page-149.htm. doi:10.3917/rpve.503.0149
- ♦ Valenduc, C. (2016). Entretien sur la réforme de la fiscalité immobilière. Bruxelles.
- ♦ Valschaerts, M-C. (2014). *La fiscalité immobilière*. Bruxelles : Editions Larcier.
- ♦ Van de Cloot, I. & Volckaert, K. (2015). Taxshift. Leuven: LannooCampus.
- ♦ Vastmans F., Buyst E., Helgers R. & Damen S. (2014). Woningprijzen: woningprijs-mechanisme & marktevenwichten. De logica, nood en valkuilen van betaalbaarheid als woningprijs determinant (Prix des logements : mécanismes de formation et déséquilibres du marché. La logique, la nécessité et les inconvénients de l'indicateur de la capacité de financement en tant que déterminant des prix). Steunpunt Wonen, Leuven, p. 89