



FISCALITÉ IMMOBILIÈRE

Focus sur le précompte immobilier

JULIEN FLAGOTHIER CONSEILLER

MATHIEU LAMBERT CONSEILLER-EXPERT

Afin d'assurer leur financement, les pouvoirs locaux ont recours à de nombreuses sources de recettes fiscales. Une partie non négligeable de celles-ci provient des centimes additionnels perçus par les communes et par les provinces sur le précompte immobilier. Impôt régional au sens de la loi spéciale de financement, ce sont avant tout les pouvoirs locaux qui en tirent le plus de bénéfices, alors que la perception proprement dite de cet impôt reste une compétence fédérale pour ce qui est de la Wallonie. Cette complexité typiquement belge pour un impôt, somme toute assez traditionnel pour le financement des pouvoirs publics, engendre certains problèmes qui pourraient être définitivement résolus pour autant qu'on y mette les moyens et les capacités matérielles nécessaires : mise à jour ou modification de la base taxable, régionalisation de l'enrôlement, mécanisme de versements anticipés aux communes, transmission automatique d'informations... sont autant d'enjeux à prendre en compte lorsqu'on aborde la question du précompte immobilier.

C'est pourquoi, dans ce dossier spécial consacré à la fiscalité immobilière, l'Union des Villes et Communes de Wallonie a décidé de broser les contours de ce pan de la fiscalité parfois mal compris. Au vu de son importance pour le fonctionnement des pouvoirs locaux et des difficultés croissantes liées à une perception juste, équitable et efficace de cet impôt, il nous a semblé nécessaire d'aborder plus en profondeur les mécanismes qui le régissent et les pistes d'amélioration envisageables pour l'avenir.



La fiscalité immobilière, une source majeure de recettes communales

En Belgique, la fiscalité immobilière¹ se décline principalement en **cinq axes**²:

Fiscalité indirecte	1. Les droits d'enregistrement perçus sur la valeur d'acquisition lors d'une transaction immobilière (transmission à titre onéreux, donation entre vifs, etc.).	12,5 % (taux normal) 6 % (taux réduit pour habitation modeste (RC < 745 €) 15 % (taux majoré à partir de la 3 ^e habitation)
	2. Les frais de TVA perçus sur les nouvelles constructions.	21 % (taux normal) 12 % (habitation sociale neuve) 6 % (taux réduit pour les travaux de rénovation)
	3. Les droits de donation perçus en cas de transmission d'un bien immobilier à titre gratuit.	3 à 30 % en ligne directe ³ 20 à 50 % en cas de lien de parenté plus distant
	4. Les droits de succession perçus en cas de transmission d'un bien immobilier à titre gratuit.	3 à 30 % en ligne directe ⁴ 20 à 80 % en cas de lien de parenté plus distant
	5. Le précompte immobilier perçu annuellement sur chaque bien immobilier situé sur le territoire régional.	Pourcentage du revenu cadastral indexé (taux de base régional + centimes additionnels provinciaux + centimes additionnels communaux).
	Fiscalité directe	

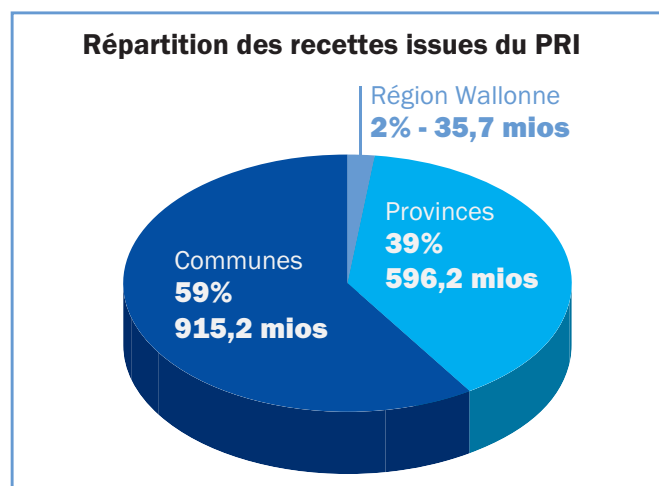
Dans ce dossier, nous nous intéresserons essentiellement à cette cinquième déclinaison de la fiscalité immobilière. Premièrement, parce qu'il s'agit de celle qui, à nos yeux, concentre le plus grand nombre d'enjeux à venir; ensuite (et surtout), parce qu'il s'agit du pan de la fiscalité immobilière qui concerne directement les communes et les provinces par l'intermédiaire des centimes additionnels que celles-ci peuvent prélever.

Avant de rentrer dans le vif du sujet, dressons tout d'abord la carte d'identité du précompte immobilier. Autrefois, l'impôt foncier était un précompte imputable à l'impôt des personnes physiques (IPP), d'où l'appellation toujours en vigueur de « pré-compte » immobilier. Désormais, il s'agit d'une imposition autonome qui n'est plus imputable à l'IPP.

Bien que le précompte immobilier soit considéré comme un impôt régional au sens de la loi spéciale de financement (L. spéc. 16.1.1989, art. 3, 5°), il s'agit de facto principalement d'un mécanisme de fiscalité locale car l'essentiel des recettes qu'il génère revient aux communes et aux provinces. Par ailleurs, comme énoncé précédemment, l'autorité fédérale joue également un rôle important vis-à-vis de cet impôt puisque c'est elle qui est toujours compétente pour la détermination

du revenu cadastral (formant la base taxable) ainsi que pour l'enrôlement du précompte immobilier en ce qui concerne la Wallonie. La Région de Bruxelles a annoncé qu'elle reprendrait le service de cet impôt dès le 1^{er} janvier 2018, à l'instar de la Flandre depuis 1999. À noter également que la Wallonie, ainsi que les autres Régions, sont en droit de choisir une autre base taxable pour le calcul du précompte immobilier⁵.

Le précompte immobilier, un impôt multi-niveaux	
Niveau fédéral	L'AGDP ⁶ fixe et met à jour le revenu cadastral de chaque bien immobilier (bâti ou non) présent sur le territoire de la Belgique. Ce revenu cadastral forme la base taxable nécessaire au calcul du précompte immobilier. Le SPF Finances se charge de l' enrôlement du précompte immobilier ⁷ .
Niveau régional	La Wallonie fixe le taux de base et les exonérations éventuelles.
Niveau local	Les provinces prélèvent des centimes additionnels à partir du taux de base régional. Les communes prélèvent des centimes additionnels à partir du taux de base régional.



En termes de rendement, le précompte immobilier est loin d'être anodin dans le paysage fiscal puisqu'il a généré en 2016 près d'**1,5 milliard d'euros**⁸ de recettes en Wallonie, essentiellement au bénéfice des communes (915,2 millions €) et des provinces wallonnes (596,2 millions €)⁹. Ces sommes représentent, pour les pouvoirs locaux, près de 25 % de leurs recettes ordinaires totales (47 % de leurs recettes fiscales totales). Le précompte immobilier constitue par conséquent le « 1^{er} » impôt local wallon, avant même l'impôt des personnes physiques (IPP) sur lequel seules les communes peuvent prélever des centimes additionnels au niveau local.

¹ Les taux repris dans le tableau sont ceux applicables en Wallonie.

² Nous faisons ici abstraction de la taxe sur les plus-values immobilières, de la taxe sur les immeubles inoccupés ou abandonnés, de la taxe sur les secondes résidences, etc.

³ Lorsque l'immeuble transmis constitue le logement familial, un tarif réduit est applicable: de 1 à 30 % en ligne directe.

⁴ Lorsque l'immeuble transmis constitue le logement familial, un tarif réduit est applicable: de 1 à 30 % en ligne directe.

⁵ L. 28.12.1990, art. 29, rel. à diverses dispositions fiscales et non fiscales.

⁶ Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), département du SPF Finances.

⁷ Pour la Wallonie uniquement, et pour la Région de Bruxelles jusqu'au 1^{er} janvier 2018.

⁸ Chiffres issus de l'étude Belfius, *Les finances des pouvoirs locaux en Wallonie*, éd. 2016.

⁹ Réponse du Ministre Lacroix à une question écrite (PW n° 74 - 15.12.2016).



Comment le précompte immobilier est-il déterminé, calculé et enrôlé ?

Détermination de la base taxable

Toute personne, physique ou morale, propriétaire d'un bien immobilier (propriété foncière bâtie et non bâtie, ainsi que le matériel et l'outillage) situé sur le territoire de la Région au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition est assujettie au précompte immobilier.

La base imposable nécessaire au calcul du précompte immobilier est constituée du revenu cadastral (RC), soit le revenu fictif qu'un immeuble procurerait à son propriétaire durant un an. Celui-ci est estimé sur base de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble¹⁰ fixée pour une période de référence déterminée par la loi (1^{er} janvier 1975). À noter que, depuis 1991, le revenu cadastral est indexé selon l'indice des prix à la consommation (IPC). Pour l'année d'imposition 2017, le coefficient d'indexation a été fixé à 1,7491. Ainsi, si le revenu cadastral (RC) d'un bien immobilier est fixé à 815 euros, le revenu cadastral indexé (RCI) sera de 1.425 euros (815 * 1,7491).

Outre son utilisation pour le précompte immobilier, le revenu cadastral permet également de définir une habitation « modeste ». En deçà d'un revenu cadastral (RC) de 745 euros, les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'un bien immeuble sont appliqués au taux réduit de 6 % sur une partie de la valeur d'acquisition, à la place de 12,5 % de taux normal.

Calcul du précompte immobilier

Comme nous l'avons déjà mentionné précédemment, le précompte immobilier est constitué d'un taux de base régional sur lequel viennent se greffer des centimes additionnels provinciaux et communaux. Actuellement, le taux de base en Wallonie est fixé à 1,25 % du revenu cadastral indexé (RCI). Les centimes additionnels qui y sont ajoutés dépendent bien entendu d'une province à l'autre ainsi que d'une commune à l'autre, et varient notamment en fonction des besoins des pouvoirs locaux pour leur financement propre¹¹. Le montant dû *in fine* est donc fonction de l'assiette de calcul définie par l'autorité fédérale et du taux d'imposition défini par les Régions, provinces et communes.

Chaque année, par l'intermédiaire de la circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, le Ministre des Pouvoirs locaux recommande aux communes de ne pas dépasser un certain taux de centimes additionnels. Pour l'exercice 2017, ce taux maximum recommandé est de 2.600 centimes additionnels. En pratique, ce taux oscille entre 1.200 et 3.200 centimes additionnels en fonction des communes, pour une moyenne, en 2017, de 2.563 centimes additionnels.

¹⁰ Propriétés foncières bâties et non bâties et matériel et outillage.

¹¹ La liste complète des taux additionnels (IPP et PRI) prélevés par les communes wallonnes est accessible sur le site web de l'UVCW : <http://www.uvcw.be/communes/finances/statistiques-ipp/index.htm>

Cas pratique

Au 1^{er} janvier 2017, M. Dubois est propriétaire d'un bien immobilier situé dans la commune de Herve, en province de Liège. Son revenu cadastral de base (RC) a été fixé à **760 €**, et son revenu cadastral indexé (RCI) s'élève donc à $760 * 1,7491$, soit **1.329 €**. Le précompte immobilier va s'appliquer selon 3 taux de prélèvement :

- Le taux de base régional : **1,25 %**
(taux en vigueur en Wallonie en 2017)
- Le taux additionnel provincial : **17,5 %**
(1.750 centimes add. en province de Liège en 2017)
- Le taux additionnel communal : **26 %**
(2.600 centimes add. à Herve en 2017)

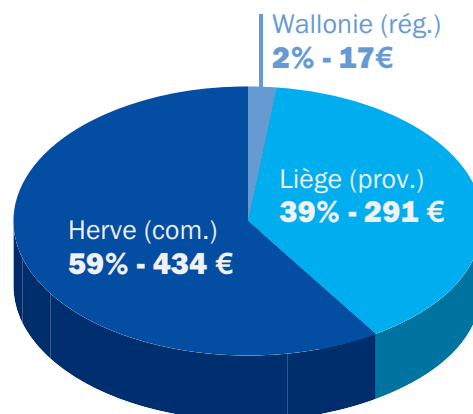
Le taux global de précompte immobilier qui sera appliqué au RCI de M. Dubois se calculera selon la formule suivante : $[a+(a*b)+(a*c)]$, soit $[1,25 + (1,25*17,5) + (1,25*26)] =$ **55,625 %**

Le précompte immobilier dont devra s'acquitter M. Dubois en 2017 sera par conséquent de 55,625 % (taux d'imposition) de 1.329 € (RCI), soit **739,25 euros**. La ventilation par niveau de pouvoir sera de :

- 16,61 €** pour la Wallonie (1,25 % du RCI)
- 290,72 €** pour la province de Liège (21,875 % du RCI)
- 431,92 €** pour la commune de Herve (32,5 % du RCI)

! Attention, cette simulation théorique ne prend pas en compte les éventuelles réductions et exonérations dont pourrait bénéficier M. Dubois.

Répartition du PRI de M. Dubois entre niveaux de pouvoir



Dans certains cas, il est possible de bénéficier d'une réduction du précompte immobilier. Celle-ci dépend des volontés politiques régionales et concerne, en Wallonie, les réductions pour chef de famille souffrant d'un handicap, pour grand invalide de guerre, pour enfants à charge, pour personnes handicapées à charge¹² ou pour habitation modeste (RC < 745 €).

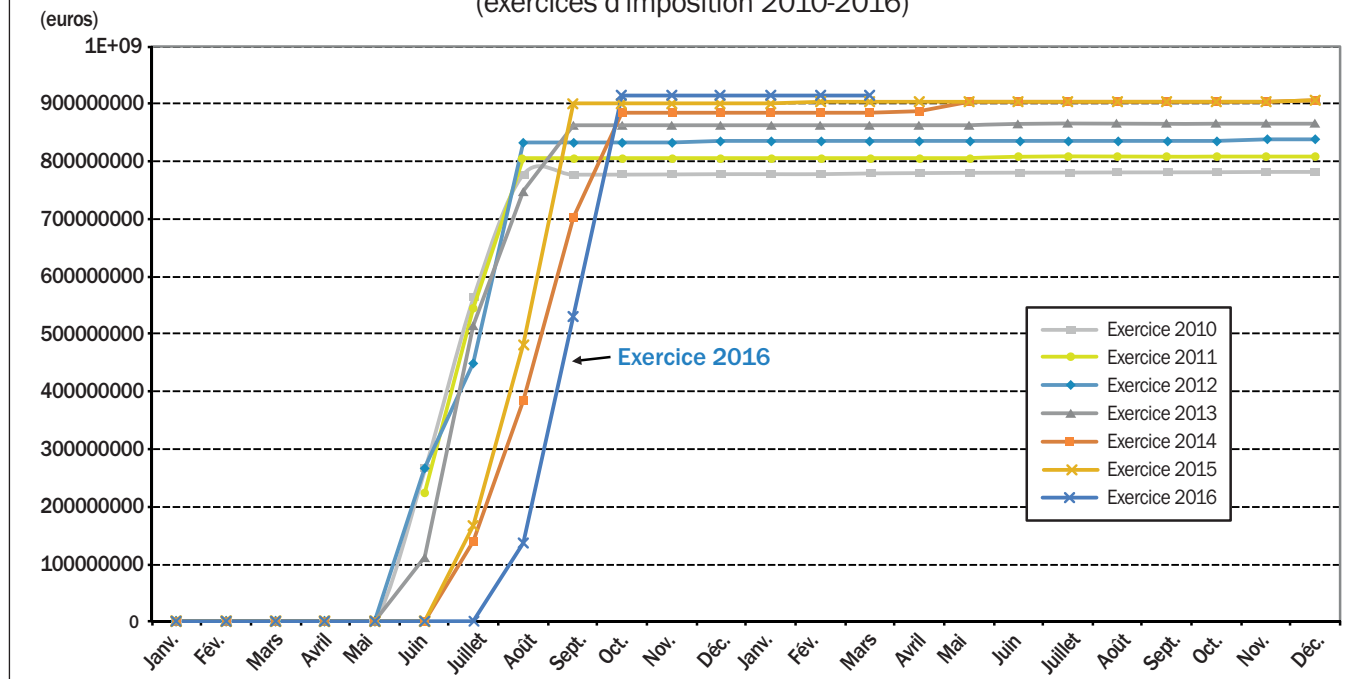
Le précompte immobilier étant un important levier fiscal régional en termes de développement économique, les décisions prises dans ce domaine à l'échelon régional impactent directement les finances communales puisque cet impôt se rapporte principalement à des recettes locales. À ce niveau, la Wallonie s'est engagée à octroyer des compensations

¹² Le Gouvernement wallon octroie une compensation pour les communes impactées par la forfaitarisation de la réduction du précompte immobilier pour personnes à charge et invalides de guerre.



Évolution du rythme d'enrôlement du PRI pour la Wallonie

(exercices d'imposition 2010-2016)



financières aux communes lorsque celles-ci voient leurs recettes additionnelles diminuer en raison de décisions prises par le Gouvernement wallon. Sont ainsi prévues des compensations « Plan Marshall » (enveloppe de 76,6 millions € en 2017) de même que des compensations en raison de l'impact de la forfaitarisation de la réduction du précompte immobilier pour personnes à charge et invalides de guerre et du relèvement du seuil d'allivement d'investissement par parcelle cadastrale (enveloppe de 33,1 millions € en 2017).

Par ailleurs, l'ensemble des bâtiments publics fédéraux sont entièrement exonérés du précompte immobilier (mécanisme de la « mainmorte »). Cette exonération n'est pas négligeable puisqu'elle a représenté en 2016 près de 6,46 millions de manque à gagner pour les communes wallonnes. Chaque année cependant, l'État fédéral octroie un crédit spécial en faveur des Régions sur le territoire desquelles se trouvent des propriétés immunisées du précompte immobilier et visant à compenser une partie de ce manque à gagner.

Enrôlement du précompte immobilier

En ce qui concerne l'enrôlement du précompte immobilier, la Wallonie sera très prochainement la dernière Région de Belgique à laisser à l'autorité fédérale le soin de percevoir le précompte immobilier (PRI) en son nom. La Flandre a décidé, dès 1999, de reprendre le service de cet impôt au niveau régional, et la Région de Bruxelles-Capitale a annoncé en mars 2016 sa volonté d'en faire de même, avec reprise effective dès le 1^{er} janvier 2018. L'administration fédérale assure par ailleurs cette responsabilité au nom de la Wallonie sans aucune contrepartie financière, *a contrario* de l'enrôlement de l'impôt des personnes physiques (IPP) sur lequel est prélevée une charge administrative à hauteur de 1 % des recettes obtenues.

Il en résulte assez logiquement que les efforts mis en œuvre par le SPF Finances pour l'enrôlement d'une taxe qui ne relève pas de son niveau de pouvoir, et pour lequel elle ne tire aucun bénéfice, s'en trouvent amoindris, notamment en ce qui concerne la diligence et l'assiduité du rythme d'enrôlement. En 2014, 2015 et 2016, l'enrôlement du précompte immobilier a d'ailleurs débuté plus tard que d'habitude, générant des retards fortement dommageables pour les pouvoirs locaux¹³.

Lorsque l'on sait ce que représente le précompte immobilier pour les communes d'un point de vue financier, on comprend naturellement que cela pose un réel problème. Un retard dans le rythme d'enrôlement de cet impôt se répercute immédiatement sur les finances communales, avec de fâcheuses conséquences en termes de trésorerie et de planification budgétaire.

En date du 7 décembre 2016, le Parlement wallon a adopté à l'unanimité une proposition de résolution demandant au Gouvernement wallon de préparer dans les meilleurs délais la régionalisation du précompte immobilier et de mettre en place une administration fiscale régionale plus ambitieuse¹⁴. En tant que représentante des communes wallonnes, l'UVCW soutient naturellement cette demande et estime qu'une gestion régionale de cet impôt serait bénéfique pour l'ensemble des différents niveaux de pouvoir de Wallonie, en permettant une gestion propre, cohérente, diligente et efficiente des recettes qui en découlent.

¹³ L'UVCW publie sur son site web l'évolution mensuelle du rythme d'enrôlement pour les centimes additionnels au PRI (<http://www.uvcw.be/articles/3,13,2,0,6577.htm>) et à l'IPP (<http://www.uvcw.be/articles/3,13,2,0,6403.htm>).

¹⁴ Proposition de résolution 634 (2016-2017), déposée en date du 28.10.2016.



L'UVCW est néanmoins bien consciente des nombreux défis qu'implique la reprise de cet impôt au niveau régional en termes d'organisation, de logistique et de ressources humaines¹⁵. À l'occasion d'un courrier adressé au Gouvernement wallon en décembre 2016, l'UVCW a tenu à lui assurer son soutien et sa disponibilité pour alimenter la réflexion autour de ce projet de régionalisation, dans l'optique d'une meilleure gouvernance fiscale et dans l'intérêt de tous les pouvoirs locaux de Wallonie.

La problématique des dégrèvements

Il n'est pas rare que des communes prennent connaissance, par l'intermédiaire d'un simple courrier, d'un important dégrèvement (généralement en matière de précompte immobilier) ayant pour conséquence une chute parfois vertigineuse de leurs recettes fiscales additionnelles. Outre le montant, aucune explication n'est jamais fournie par l'administration de la perception et du recouvrement, laissant la commune dépourvue d'information et parfois empêtrée dans des situations de trésorerie très délicates.

Afin de permettre à ces communes de pouvoir anticiper des pertes de recettes parfois conséquentes, notre association a obtenu en février 2016 un accord de principe de la part du SPF Finances sur la mise en place d'un système d'alerte trimestriel qui avertirait chaque commune des éventuels montants qui feraient l'objet d'un litige et qui auraient été payés ou imputés. Quelques problèmes de logiciel semblent toutefois rendre, à ce jour, la transmission de ces informations plus compliquée que prévu. Le SPF Finances dit travailler actuellement à la résolution du problème.

Toujours concernant les dégrèvements, rappelons que, lorsqu'une entreprise introduit, pour une raison ou une autre, une demande de dégrèvement fiscal concernant le précompte immobilier auprès du SPF Finances et qu'elle obtient gain de cause, cette entreprise est alors remboursée du montant indûment payé, avec effet rétroactif et intérêts. Le taux légal de ces intérêts moratoires est par ailleurs très élevé, puisqu'il s'élève à 7 %. On notera qu'au cours de cette année 2016, le SPF Finances a confirmé à notre association qu'en ce qui concerne les communes et les provinces, c'est l'État fédéral qui prend en charge financièrement le coût lié à ces intérêts pour la part qui leur revient respectivement. Cette prise en charge vaut pour tous les cas de dégrèvements. Quant à la Région wallonne, cette dernière supporte financièrement le coût lié à ces intérêts en ce qui concerne sa part dans les cotisations dégrévées.

Le double enjeu de la mise à jour de la matrice cadastrale

L'un des problèmes majeurs dont souffre aujourd'hui le précompte immobilier provient du fait que la base taxable sur laquelle celui-ci est calculé est fixée selon des critères obsolètes. Les valeurs cadastrales font en effet référence à

la situation du marché immobilier en 1975. L'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP, mieux connue sous l'appellation informelle « Administration du cadastre ») est chargée d'attribuer, à chaque propriété immobilière du Royaume, un revenu cadastral. Principalement, celui-ci est susceptible d'évoluer lors de deux événements :

■ Lors d'une **péréquation générale** des valeurs cadastrales : « *L'Administration du cadastre procède tous les dix ans à une péréquation générale des revenus cadastraux* »¹⁶.

■ **Chemin faisant**, lorsqu'il est apporté à un bien des modifications substantielles qui justifient de revoir la valeur cadastrale dudit bien : « *L'Administration du cadastre procède [...] à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés* »¹⁷. Afin de pouvoir s'assurer de la mise à jour des valeurs cadastrales, divers outils sont mis à la disposition des pouvoirs publics, telles que la déclaration spontanée du contribuable¹⁸, le fait d'exiger du contribuable la communication de tout renseignement utile à la fixation du revenu cadastral¹⁹, et enfin la possibilité pour les agents du cadastre munis de leur commission de pénétrer dans les immeubles afin d'y réaliser les travaux de mesure et d'estimation²⁰. Les communes jouent un rôle important puisqu'elles ont l'obligation d'exiger du contribuable la communication de tout renseignement utile à la fixation du revenu cadastral²¹ et de communiquer à l'AGDP les changements survenus dans les propriétés²².

En pratique, la dernière péréquation générale date de 1980, et les informations détenues par le cadastre ne correspondent pas toujours à la réalité actuelle. Les déclarations spontanées de la part des contribuables, en principe obligatoires, ne sont pas systématiques. Par ailleurs, les renseignements transmis par les communes se limitent souvent aux travaux nécessitant l'obtention d'un permis, même si la collaboration et la communication entre communes et l'AGDP ont tendance à s'améliorer, notamment grâce au rôle joué par les indicateurs-experts.

La base taxable est donc établie et mise à jour au niveau fédéral, sachant que ce dernier n'y trouve pas d'intérêt financier et que, par ailleurs, c'est la Région qui maîtrise les matières et procédures administratives relatives aux actes, travaux et affectations (urbanisme, permis d'environnement, logement...) susceptibles d'influencer la valeur des biens. Par conséquent, il n'est pas surprenant de voir que les mises à jour ne sont, *de facto*, pas assurées. En dehors des biens neufs non transformés, l'évaluation fiscale et la réalité patrimoniale sont souvent en décalage, entraînant manques à gagner et soucis d'équité fiscale.

¹⁶ CIR92, art. 487, § 1^{er}.

¹⁷ CIR92, art. 494, § 1^{er}, al. 2.

¹⁸ CIR92, art. 473.

¹⁹ CIR92, art. 475.

²⁰ CIR92, art. 476.

²¹ CIR92, art. 475 et 327, § 1^{er}.

²² Règl. pour la conservation du cadastre annexé à l'A.R. 26.7.1877, art. 2, 17 et 18.

¹⁵ La reprise de l'enrôlement du précompte immobilier serait assurée par la DG07 – Fiscalité.





Le dossier des difficultés de mise à jour de la matrice cadastrale a fait l'objet d'une évaluation financière. La **perte financière** est conséquente puisqu'elle est estimée à 5 % du produit de l'impôt. Sachant que les recettes issues des centimes additionnels au précompte immobilier ont été estimées, pour l'année 2016, à 915 millions d'euros pour les 262 communes wallonnes, cela représente un manque à gagner annuel qui atteint **45,8 millions d'euros**. De plus, de nombreux acteurs de terrains ou experts de l'AGDP sont d'avis que ce manque à gagner de 5 % est très probablement sous-évalué, et que la perte réelle conséquente à la non-mise à jour de la matrice cadastrale pourrait se chiffrer à 10 % du produit de l'impôt, voire davantage dans certaines communes. On notera également que cette évaluation ne concerne que les biens résidentiels, et qu'il est donc fort probable que la perte réelle totale pour les communes dépasse largement ces estimations.

Outre l'évident problème financier que cette situation engendre pour l'ensemble des communes, il est également question d'équité fiscale entre les contribuables. La mise à jour de la matrice cadastrale est exécutée de manière quelque peu aléatoire, ce qui engendre des **disparités inexplicables** entre certaines communes, avec un taux de rentabilité du précompte immobilier variant de **1 à 4**. L'ensemble des pouvoirs locaux, mais également l'ensemble des contribuables ont tout intérêt à ce que la matrice cadastrale soit la plus juste possible, et que des mises à jour régulières y soient appliquées.

Face à cette situation problématique, deux solutions sont envisageables. La première consiste à renforcer la collaboration entre les communes et l'AGDP afin de garantir une mise à jour des revenus cadastraux systématique et plus efficace.

Dans cette optique, l'UVCW tient à rappeler l'importance du rôle que peut jouer l'indicateur-expert dans la mise à jour des valeurs cadastrales (voir l'article dédié à ce sujet dans ce *Mouvement communal*).

La seconde option serait de renverser entièrement le problème en décidant d'établir une autre base taxable pour la détermination du précompte immobilier. Comme nous l'avons cité précédemment, la Wallonie est en mesure de prendre une telle décision. Une piste envisageable, dans le cadre d'une réforme fiscale globale, serait d'abandonner le revenu cadastral et d'utiliser la valeur d'acquisition et la localisation des biens immobiliers comme nouvelle base taxable. Cette option rendrait très probablement plus aisée et plus équitable la perception du précompte immobilier parmi les contribuables, mais pourrait également soulever d'autres problèmes: comment procéder à la mise à jour de ces valeurs d'acquisition autrement que par une indexation globale, comment estimer avec justesse la valeur d'un bien immobilier et sa fluctuation en fonction de l'offre et de la demande et de l'évolution de ses caractéristiques physiques (aménagements, rénovations, améliorations, etc.), comment éviter que certaines transactions immobilières ne soient partiellement exécutées « en-dessous de la table » afin de sous-évaluer artificiellement la valeur d'acquisition et d'éviter ainsi le précompte immobilier? Par ailleurs, qu'en est-il du risque potentiel de freiner le dynamisme des transactions immobilières et, partant, de diminuer les rentrées financières de la Région lors de ces transactions? Idéalement, ces écueils devraient, selon nous, être anticipés avant d'envisager une modification précipitée de la base taxable.



Quid des biens non résidentiels ?

Outre les biens immobiliers à vocation résidentielle, l'ensemble des terrains et immeubles agricoles, industriels et commerciaux sont également soumis au précompte immobilier. Comme nous allons le voir, le matériel et l'outillage sont également soumis à cette taxation, ceux-ci étant considérés comme immeubles par destination.

À l'instar des biens résidentiels, il est tout aussi difficile de procéder à la mise à jour cadastrale de ces biens. Pour ce qui est du matériel et de l'outillage notamment, la difficulté réside dans la multitude de subdivisions parcellaires sur lesquelles peuvent se situer le matériel et l'outillage d'une même zone industrielle, et le suivi de l'évolution des modifications apportées à chaque élément qui le constitue et pourrait, le cas échéant, avoir un impact sur l'évaluation de sa valeur cadastrale. La possibilité pour l'AGDP de prendre connaissance d'un nouvel investissement en termes de matériel et outillage dépend également de la bonne volonté de l'investisseur qui l'en informe (ou non).

Du matériel et de l'outillage non cadastrés : une perte pour les pouvoirs locaux

Conformément à l'article 524 du Code civil, « *les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination* ». Autrement dit, par une fiction légale, des biens meubles ont la qualité d'immeubles, et ce, sur la base d'un critère économique lié à l'usage.

Un principe fonde cette règle : il doit s'agir du même propriétaire, tant des immeubles par nature (immeubles non bâtis, bâtiments...), que pour le matériel et l'outillage affectés à l'exploitation. Dit autrement : les immeubles par nature et le matériel et l'outillage relèvent d'un seul et même patrimoine.

L'objectif était ainsi, en premier lieu, de donner une protection à l'outil de travail, en le considérant comme formant un tout avec l'immeuble qui le contient.

Cela dit, puisque ce matériel et cet outillage sont considérés comme biens immeubles, cela a toute une série de conséquences liées à cette qualité, notamment au niveau fiscal.

C'est ainsi – on l'a vu – qu'un revenu cadastral est établi pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination²³. Il s'ensuit – faut-il le rappeler ? – que ce matériel et cet outillage sont pris en compte pour le calcul du précompte immobilier dû par chaque propriétaire de parcelle cadastrale²⁴, précompte sur lequel sont bien entendu calculés des centimes additionnels revenant aux communes²⁵.

Le fonctionnement actuel des entreprises industrielles et artisanales, voire la tendance de certaines à choisir la voie la moins imposée (on se souvient du montage Belgacom/Connectimmo...²⁶), peuvent les conduire à distinguer la propriété du matériel et de l'outillage de celle des bâtiments qui les abritent, par exemple en créant une filiale à laquelle les immeubles bâtis sont apportés.

L'immobilisation par destination économique cesse alors, le matériel et l'outillage ne peuvent plus être cadastrés et ne peuvent donc plus être soumis au précompte immobilier et aux additionnels communaux. Il s'ensuit potentiellement une importante perte de recettes pour les pouvoirs locaux et, dans une moindre mesure, pour la Région.

Pour cette raison, l'UVCW propose l'instauration d'une taxe régionale ayant pour objectif de pallier ce montage juridique et les conséquences qui s'ensuivent pour la Région et les pouvoirs locaux, en visant le matériel et l'outillage qui auraient en principe dû être immobilisés mais qui n'ont finalement pas été cadastrés et qui échappent donc au précompte immobilier.

Outre la poursuite d'un objectif financier pour les pouvoirs locaux, une telle taxe rétablirait également une certaine équité fiscale, en particulier au bénéfice des PME, certainement moins enclines que les plus grosses entreprises à procéder à la manœuvre d'évitement de l'impôt qu'une telle taxe serait appelée à combattre.

Pratiquement, le matériel et l'outillage en question seraient définis de la même manière que ceux qui entrent normalement en ligne de compte pour déterminer le revenu cadastral de la parcelle, s'ils avaient effectivement été immobilisés. Le taux proposé correspondrait au montant actuel du précompte immobilier, calculé sur le revenu cadastral du matériel et de l'outillage, lorsque ceux-ci peuvent effectivement être considérés comme immeubles par destination, de même que les exonérations seraient identiques à celles applicables au précompte immobilier. Les communes seraient bien sûr habilitées à établir des centimes additionnels à la taxe, tout comme elles peuvent actuellement établir des centimes additionnels au précompte immobilier.

« Bench-learning » avec les Pays-Bas

À l'occasion d'une table ronde internationale organisée à l'initiative de la VNG²⁷ en octobre 2016, notre association a pris connaissance du système en vigueur aux Pays-Bas pour la détermination et la mise à jour des données cadastrales. Malgré les spécificités propres à notre pays qui ne rendent pas le système néerlandais forcément transposable, il peut être opportun de s'y intéresser et d'en retirer des éléments utiles à la réflexion.

La différence primordiale tient du fait que les Pays-Bas ont choisi de calculer le précompte immobilier de chaque contribuable à partir d'une autre base taxable, à savoir la valeur réelle estimée de chaque bien immobilier. Depuis

²³ CIR92, art. 471.

²⁴ CIR92, art. 251 et 255.

²⁵ CIR92, art. 464.

²⁶ M. Lambert, *Précompte immobilier : la fin du contentieux Belgacom/Connectimmo*, *Mouv. comm.*, 6-7/2015, pp. 36-37.

²⁷ Vereniging van Nederlandse Gemeenten – Organisation-sœur néerlandaise.



1995, la loi « WOZ » (« Waardering onroerende zaken »), pour l'estimation des biens immobiliers, cadre de manière formelle l'évaluation financière de toutes les propriétés immobilières du Royaume. Cette loi ne règle cependant que la manière dont est menée cette évaluation et n'a, par conséquent, pas de portée fiscale directe. Le système a été pensé afin d'être en ligne avec les standards internationaux d'évaluation immobilière et de veiller à ce que la valeur estimée de chaque bien immobilier puisse correspondre au mieux à sa valeur réelle sur le marché²⁸.

En outre, un **Conseil pour l'estimation des biens immobiliers** (« Waarderingkamer ») est chargé de contrôler la qualité de l'évaluation du parc immobilier, en y associant les 390 communes néerlandaises, les 23 conseils de polders ainsi que le bureau central des recettes. Il fixe les lignes directrices de l'évaluation immobilière (administration, expertise, procédures de contrôle qualité, etc.), réalise des audits et en

publie les résultats. Composé d'un Conseil d'administration de 11 membres et d'un staff d'une vingtaine d'employés, il dépend directement du Ministère des Finances.

Concrètement, les 390 communes néerlandaises (ou parfois des entreprises privées) sont chargées de mener ces évaluations. Chaque propriété est **réévaluée annuellement**, ce qui représente environ 8 millions de biens immobiliers à traiter chaque année. Tous les dix ans, chaque propriété est également inspectée pour une réévaluation plus poussée. Les propriétaires ainsi que les éventuels locataires de ces biens immobiliers sont officiellement informés de la réévaluation du bien en question, et le coût administratif de cette procédure est intégré aux taxes communales.

Les données utilisées pour l'estimation de la valeur d'une propriété immobilière sont les suivantes : les informations cadastrales (propriétaire, prix d'acquisition, taille de la parcelle), les caractéristiques physiques (type de bien, dimensions, année de construction, et destination du bien) et d'autres données collectées (qualité des matériaux, état du bâtiment, etc.).

L'ensemble des valeurs immobilières ainsi estimées sont enregistrées par les communes dans une **base de données unique** (« Basisregistratie WOZ »). D'autres bases de données sont également mises en relation avec celle-ci afin de compléter l'information disponible, telles que le registre

²⁸ Définition de la valeur du marché selon les Normes Internationales d'Évaluation (IVS) : « Montant estimé auquel un actif ou un passif pourrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié ».

oodrive
Trusted Cloud Solutions

AdBackup

PROTÉGEZ LES DONNÉES IMPORTANTES POUR VOTRE STRUCTURE

Le partenaire privilégié du secteur public depuis plus de 15 ans

Une centaine de communes et de CPAS nous font déjà confiance, ainsi qu'un réseau de partenaires étendu. Notre solution AdBackup permet de sécuriser vos données informatiques et vous assurer leur restauration en cas de perte ou de crash informatique. Une gamme complète adaptée à tout type d'environnement : Du physique au virtualisé, du serveur au laptop. Son interface web et ses notifications quotidiennes permettent une gestion simple et efficace de vos backups. Un support technique est à votre écoute, de l'installation à la gestion quotidienne de vos sauvegardes.

Ils nous font confiance :

Découvrez toutes nos solutions
www.oodrive.be
02/306.86.96

SWITSE - FRANCE - BELGIQUE - ALLEMAGNE - HONG-KONG - ESPAGNE - BRÉSIL



du cadastre, les registres de population, les registres des entreprises, des cartes à grande échelle, etc. Par ailleurs, la base de données n'a pas pour seul objectif d'aider à la structuration de la fiscalité communale, mais est également utilisée à d'autres fins. Ainsi, elle est utilisée par :

- Les communes, les conseils de polders, et le bureau central des recettes : utilisation de la base de données afin de lever des taxes.
- Les études notariales et les banques (prêts hypothécaires) : utilisation pour la prévention de la fraude immobilière.
- Le Ministère du Logement : définition d'un loyer maximum pour les logements sociaux.
- Les compagnies d'assurance : évaluation du risque et connaissance des infrastructures.

L'utilisation polyvalente de cette base de données permet d'expliquer plus facilement aux contribuables l'intérêt de l'évaluation et de la réévaluation qui est menée annuellement sur leur(s) propriété(s) immobilière(s). Le système permet par ailleurs davantage de transparence sur les prix de vente des propriétés immobilières, les données étant entièrement accessibles au public depuis le 1^{er} octobre 2016 via internet (www.wozwaardeloket.nl). Les candidats-acquéreurs peuvent par conséquent vérifier très facilement la concordance entre le prix demandé et la valeur estimée d'un bien en particulier.

La décision de procéder à des réévaluations annuelles permet d'augmenter drastiquement les recettes dans les zones immobilières en plein boom et, *a contrario*, de les revoir à la baisse lorsqu'un autre secteur est en phase de dépréciation, ce qui permet de réduire le nombre de plaintes liées à une mauvaise estimation. En effet, la plupart des requêtes introduites se basent sur la croyance du propriétaire que l'évaluation du prix de sa maison est trop basse. C'est particulièrement important lorsque le propriétaire prévoit de vendre sa maison. Il est toujours en mesure de demander à sa commune une réévaluation de la valeur de son bien immobilier. En cas de litige, il peut introduire un recours devant un tribunal, et même aller jusqu'au Conseil

d'État. En outre, le contribuable qui introduit un recours est en droit de se faire assister par un expert immobilier dont le coût sera supporté par la commune si celui-ci ne trouve pas d'issue favorable.

En 2014, il y a eu environ 100.000 requêtes (1,6 % des estimations totales) introduites auprès des communes néerlandaises en vue d'une réévaluation, dont environ 10.000 ont mené jusqu'au tribunal. Il est important de noter que le Conseil pour l'estimation des biens immobiliers n'est pas impliqué dans ces procédures de litige et qu'une part significative (25 %) des frais administratifs nécessaires au bon fonctionnement du système est captée par ces requêtes.

Enfin, en ce qui concerne la structuration de la fiscalité immobilière aux Pays-Bas, celle-ci se répartit entre 3 niveaux : la commune, le conseil de polder et le gouvernement central.

Échelon	Caractéristiques (assujetti)	% de la valeur estimée du bien immobilier
Niveau communal	Propriétés résidentielles (propriétaire)	0,2 % ²⁹
	Propriétés non résidentielles (propriétaire + occupant)	0,2 % + 0,2 %
	Terrains agricoles, voiries publiques, églises, zones naturelles...	Exonérés
Niveau polders	Propriété construite (propriétaire)	0,05 % ³⁰
Niveau national	Impôt sur les revenus (imputation aux revenus immobiliers)	0,60 % ³¹
	Impôt des sociétés (entreprise)	La dépréciation peut être déduite du bénéfice, mais pas au-delà de 100 % ou de 50 % de la valeur
	Droit de succession (héritier)	De 10 % à 40 %

²⁹ En moyenne 400 € par propriété en 2014.

³⁰ En moyenne 50 € par propriété en 2014.

³¹ En moyenne 700 € par propriété en 2014.

Conclusion

Comme nous l'avons vu, le chantier de modernisation de la fiscalité immobilière en général et du précompte immobilier en particulier est vaste et complexe. Cette complexité n'enlève évidemment rien au caractère crucial de ce travail. Même si la régionalisation de l'enrôlement du précompte immobilier est inévitable à terme, il ne faut pas perdre de vue qu'elle est également souhaitable, dans le sens où elle constitue une excellente opportunité d'explorer les pistes de réforme et de modernisation de cet impôt, par exemple en analysant ce qui fonctionne dans nos pays voisins. Il ne fait aucun doute que la manœuvre sera ardue, notamment en termes de capacités matérielles pour assurer l'enrôlement du précompte immobilier, mais, connaissant les problèmes et la difficulté croissante à mettre à jour la matrice cadastrale, il serait judicieux d'opter pour un système plus clair, rapide, transparent et automatique, par exemple en modifiant la base taxable.

L'UVCW plaide toutefois pour que la modernisation du précompte immobilier s'inscrive dans la réflexion plus large souhaitée dès cette année par le Gouvernement wallon en vue de procéder à une réforme globale de la fiscalité. Notre association s'engage à suivre ce chantier avec la plus grande attention et est prête à y participer de manière constructive et dans l'intérêt de tous les acteurs concernés, qu'ils soient pouvoirs publics, entreprises ou citoyens.

