



Mise à jour de la documentation patrimoniale : du permis à la fixation du revenu cadastral

Comment est déterminé le revenu cadastral: méthodologie et pratiques

Arnaud STRAPPAZON

Chef de projet à l'AGDP

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS : POURQUOI ?

Précompte
immobilier



Impôt sur les
revenus

Droits de succession et
d'enregistrement

PRÉCOMPTE IMMOBILIER

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS : QUAND ?

Occupation d'immeubles
nouvellement construits

Mise en service de
nouveau matériel et
outillage



Transformations majeures
(reconstructions,
agrandissements, etc.)

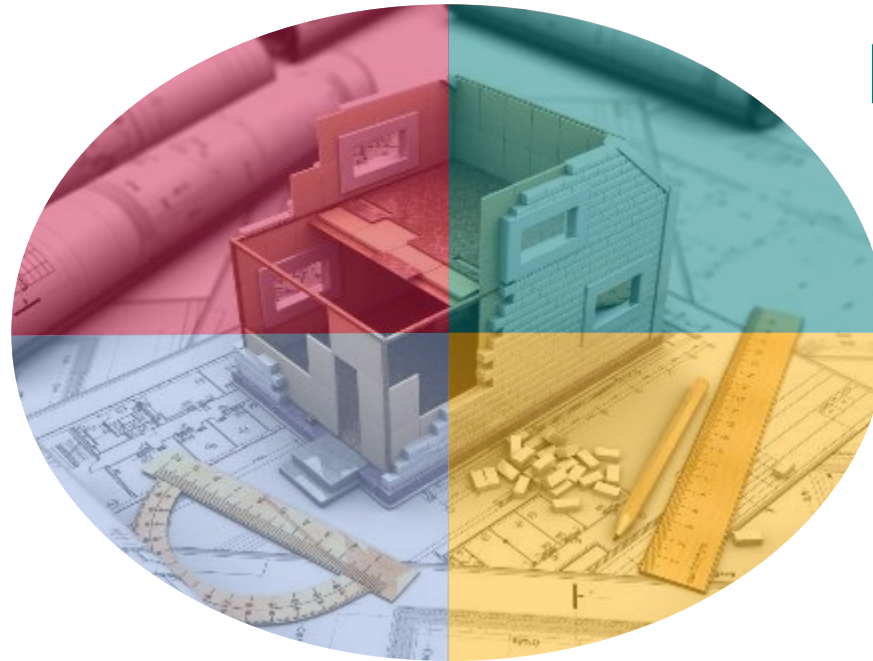
Achèvement de biens
déjà occupés

Rectification d'erreurs
d'évaluation

ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS : SOURCES D'INFORMATION

Permis de
construire

Plans d'architecte



Déclarations du
propriétaire

Visites sur place

DÉFINITION DU REVENU CADASTRAL

Moyen

Revenu moyen des biens similaires

Normal

Exclusion des revenus anormalement bas ou élevés

Net

Réduction des coûts d'entretien et de réparation de
- 40 % pour les propriétés bâties
- 10 % pour les biens non bâtis

Annuel

1 an à la date de référence

PÉRIODE DE RÉFÉRENCE



1975

MÉTHODES D'ÉVALUATION



Biens non bâtis

Évaluation basée sur les barèmes des revenus cadastraux par hectare.

Nombre de biens

4.438.353

MÉTHODES D'ÉVALUATION



Matériel et outillage

Évaluation : 5,3 % de la valeur d'usage

Nombre de biens

63.793

MÉTHODES D'ÉVALUATION



Biens bâtis

- 4 méthodes
→ Système en cascade déterminé par la législation

Nombre de biens

7.125.779

MÉTHODES D'ÉVALUATION

Valeur locative
en 1975



Valeur ramenée à la
période de référence

Valeur de vente
actuelle



Biens bâtis

4 méthodes
→ Système en cascade
déterminé par la
législation



Points de
comparaison

Méthode la plus utilisée

Valeur de vente x 5,3% pour
obtenir la valeur locative de la
période de référence



Valeur de vente à
la période de
référence

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)



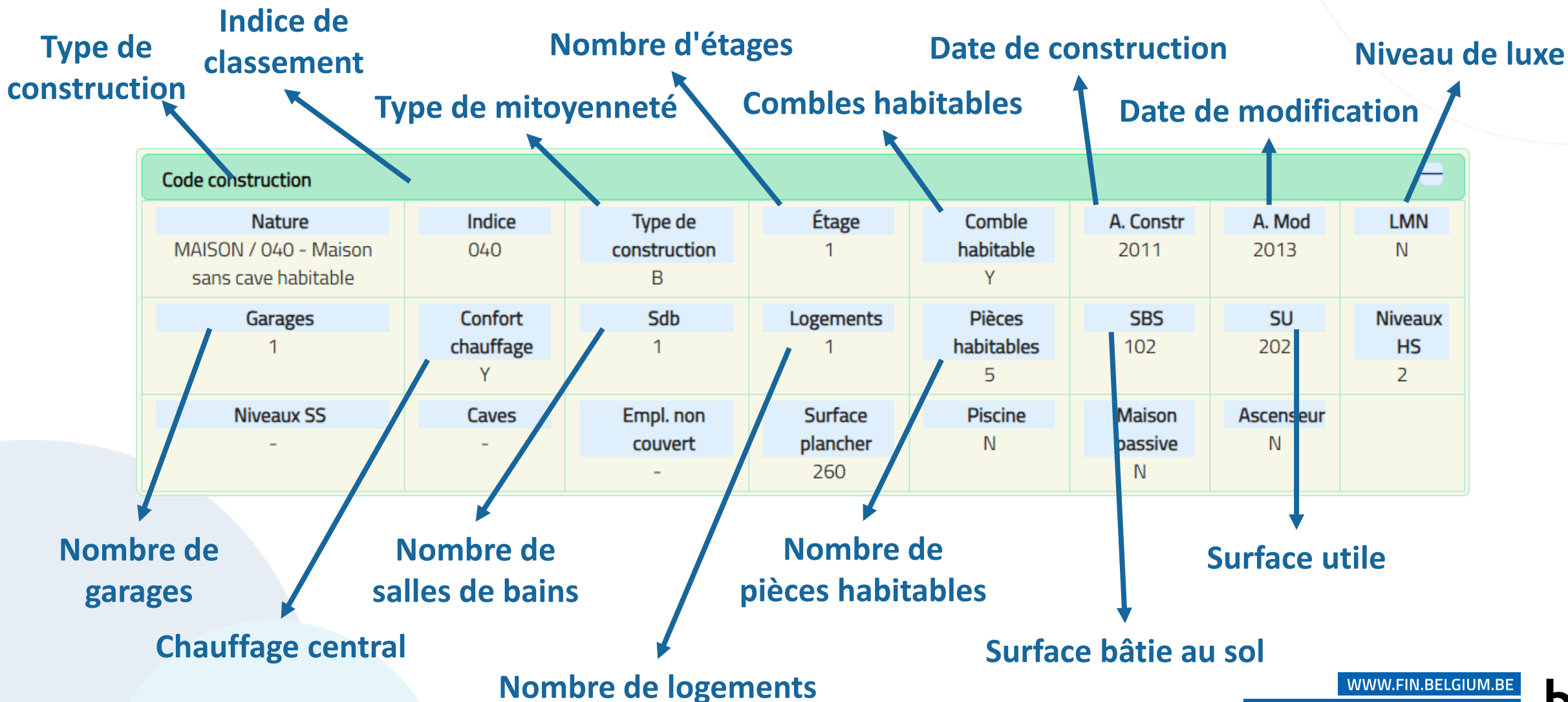
Points de comparaison

Éléments d'évaluation

- Localisation
- Caractéristiques du bien
→ code de construction

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N	Ascenseur N	

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)



PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Type de construction Indice de classement

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N	Ascenseur N	

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Code construction							
Nature	Indice	Type de construction	Étage	Comble habitable	A. Constr	A. Mod	LMN
MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	040	B	1	Y	2011	2013	N
Garages	Confort chauffage	Sdb	Logements	Pièces habitables	SBS	SU	Niveaux
1	Y	1	1	5	102	202	HS 2
Niveaux SS	Caves	Empl. non couvert	Surface plancher	Piscine	Maison passive	Ascenseur	
-	-	-	260	N	N	N	



40 maisons sans cave habitable



30 villas



470 châteaux

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N	Ascenseur N	

Surface utile

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)

Code construction							
Nature MAISON / 040 - Maison sans cave habitable	Indice 040	Type de construction B	Étage 1	Comble habitable Y	A. Constr 2011	A. Mod 2013	LMN N
Garages 1	Confort chauffage Y	Sdb 1	Logements 1	Pièces habitables 5	SBS 102	SU 202	Niveaux HS 2
Niveaux SS -	Caves -	Empl. non couvert -	Surface plancher 260	Piscine N	Maison passive N		

Surface utile = Coefficient * Surface



Rez-de-chaussée

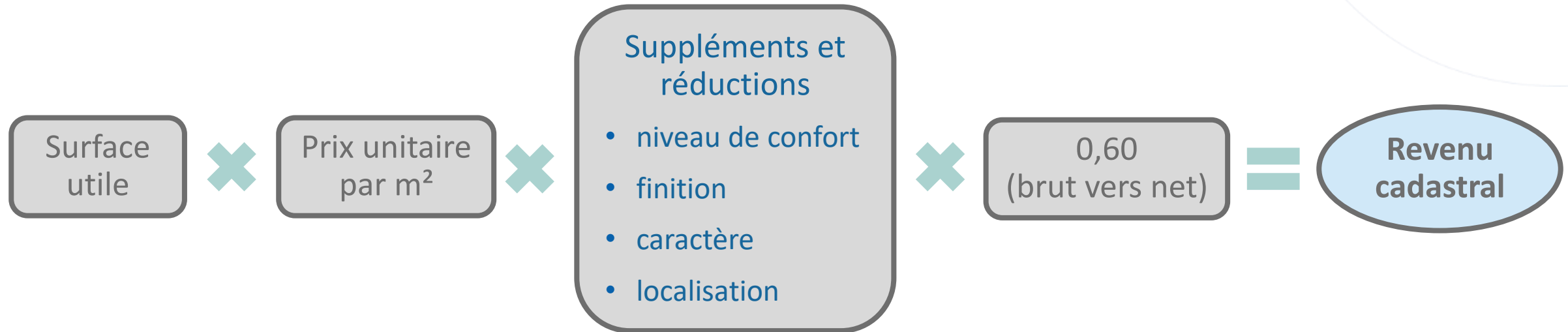


1^{er} étage



2^{ème} étage

PRINCIPES D'ÉVALUATION BASÉS SUR LA MÉTHODE DE COMPARAISON (MÉTHODE 2)





Service Public
Fédéral
FINANCES

WWW.FIN.BELGIUM.BE

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES

.be