

# **L'évolution de la fiscalité immobilière dans le cadre institutionnel issu de la sixième réforme de l'Etat**

**Prof. dr. Marc Bourgeois (ULg – Tax Institute)**

CESW – Lundi 16 mars 2015

# Plan

1. Le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique
2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat
3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

# Plan

- 1. Le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique**
2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat
3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

- Le cadre institutionnel
  - Autorité fédérale
  - Régions
  - Provinces
  - Communes
  - Agglomération bruxelloise

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Autorité fédérale

- IPP sur les revenus de biens immobiliers
  - Détermination de la matière imposable et de la base taxable; qualification du revenu; octroi des exonérations; fixation du taux d'imposition (effectif pour  $\frac{3}{4}$  de l'impôt); réductions et crédits d'impôt (autres que ceux qui sont régionalisés)
- ISoc. sur les revenus de biens immobiliers (bénéfices)
  - Art. 37 CIR/92
- TVA sur les opérations immobilières/travaux immobiliers (ex. taux réduits)
- Droit d'enregistrement sur les baux (+ constitution et cession de droits d'emphytéose et de superficie)

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Régions

- Impôts régionaux (base, taux et exonérations)
  - Droits de succession et de mutation par décès
  - Précompte immobilier
  - Droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles
    - » À l'exclusion du droit d'apport
    - » Néanmoins, régionalisation du droit d'apport sur les apports par une personne physique, dans une société belge, d'une habitation
  - Droit sur les constitutions d'hypothèque
  - Droit sur les partages et opérations assimilées
  - Droit de donation

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Régions

- Impôts régionaux : critères de localisation régionale
  - Précompte immobilier : lieu de situation de l'immeuble
  - Droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles : lieu de situation de l'immeuble
  - Droit sur les constitutions d'hypothèque : lieu de situation de l'immeuble
  - Droit sur les partages et opérations assimilées : lieu de situation de l'immeuble
  - Droit de donation : domicile du donateur, sous réserve de la règle des cinq ans
  - Droits de succession : domicile du défunt, sous réserve de la règle des cinq ans
  - Droit de mutation par décès : lieu de situation de l'immeuble

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Régions

- Impôts régionaux

- Reprise du « service » de certains « impôts régionaux » par certaines Régions

- » Ex. La Région flamande a repris le service du précompte immobilier (depuis 1999), ainsi que des droits d'enregistrement et de succession (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015)

« Le service de l'impôt comprend le processus de l'établissement de la base imposable, le calcul de l'impôt, le contrôle de la base imposable et de l'impôt, ainsi que le contentieux y afférent (tant administratif que judiciaire), la perception et le recouvrement de l'impôt (en ce compris les frais et intérêts) » (*Doc. Parl.*, Chambre, 2000-2001, n° 1183/7, p. 160)

- Reprise du service = compétence exclusive des Régions pour modifier les « règles de procédure »



# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Régions

- Taxes régionales propres

Exemples:

- Taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés
- Taxe sur les bâtiments et habitations désaffectés ou abandonnés
- *Actualité : introduction d'un « impôt sur la fortune » au niveau régional ?*

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Régions

- Impôt des personnes physiques (*post* sixième réforme de l'Etat)
  - Réductions et crédits d'impôt relatifs aux dépenses visées à l'article 5/5, §4, de la LSF (*post* sixième réforme de l'Etat)
    - » Compétences exclusives des Régions
      - Ex. Réduction pour habitation unique (« Bonus-logement »)
  - Réductions et crédits d'impôt visés à l'article 5/5, §§ 2 et 3, LSF
    - » Compétences parallèles de l'autorité fédérale et des Régions
  - **Critère de localisation : domicile fiscal du contribuable au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition**

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Provinces

- Centimes additionnels au précompte immobilier

### – Communes

- Centimes additionnels au précompte immobilier
- Taxes communales propres
  - Ex. Taxe sur les secondes résidences

### – Agglomération bruxelloise

- Centimes additionnels au précompte immobilier

# 1. Introduction :

## le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique

---

### – Le cadre institutionnel: constats

- Centre de gravité: les Régions
  - **Mais** maintien de compétences substantielles dans le chef des autres collectivités politiques
- Fragmentation
- Interactions mutuelles
- Manque de coordination

# Plan

1. Le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique
2. **Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat**
3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

## 2. Focus: les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

La loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions

(telle que modifiée par la loi spéciale du 6 janvier 2014)

(= « LSF »)

devient une source de droit importante en matière d'impôt des personnes physiques

Spéc. : les articles 5/1 à 5/8 de la LSF

## 2. Focus: les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

- Loi du 8 mai 2014 modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 à la suite de l'introduction de la taxe additionnelle régionale sur l'impôt des personnes physiques visée au titre III/1 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, modifiant les règles en matière d'impôt des non-résidents et modifiant la loi du 6 janvier 2014 relative à la Sixième Réforme de l'Etat concernant les matières visées à l'article 78 de la Constitution (*M.B.*, 28 mai 2014)
  - > Adaptations du C.I.R. 1992 à la sixième réforme de l'Etat (volet IPP)

## 2. Focus: les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

### Art. 5/5, § 4, nouveau, LSF :

« Seules les Régions sont compétentes pour les réductions d'impôt et les crédits d'impôt relatifs aux dépenses suivantes:

- 1° les dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre;
- 2° les dépenses de sécurisation des habitations contre le vol ou l'incendie;
- 3° les dépenses pour l'entretien et la restauration de monuments et sites classés;
- 4° les dépenses payées pour des prestations dans le cadre des agences locales pour l'emploi et pour des prestations payées avec des titres-services autres que des titres-services sociaux;
- 5° les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie dans une habitation à l'exclusion des intérêts qui se rapportent à des contrats de prêt visés à l'article 2 de la loi de relance économique du 27 mars 2009;
- 6° les dépenses de rénovation d'habitations situées dans une zone d'action positive des grandes villes;
- 7° les dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré. (...) »



## 2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

– Transition – Continuité législative : Art. 81<sup>quater</sup> LSF :

*« Pour l'exercice d'imposition 2015 et les suivants, les règles suivantes sont applicables jusqu'à ce que les Régions aient établi leurs propres règles en matière de centimes additionnels régionaux, ainsi que pour chaque augmentation, diminution, réduction ou crédit d'impôt régional:*

*(...)*

*2° les réductions et crédits d'impôt régionaux relatifs aux dépenses visées à l'article 5/5, § 4, sont les réductions et crédits tels qu'ils sont repris dans la législation fiscale au **30 juin 2014**;*

*(...)*

## 2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

Réductions et crédits d'impôt liés aux *dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre* :

**Schéma de raisonnement**

## 2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

- 1/ Qui est compétent ? La Région (réduction régionale) ou l'autorité fédérale (réduction fédérale) (= *partage vertical*) ?
  - Question à se poser : l'habitation est-elle « propre » ou non au sens de la LSF ?

Si l'habitation est « propre », les Régions sont exclusivement compétentes ; si l'habitation est « autre que propre », l'autorité fédérale reste compétente (réduction d'impôt fédérale)

## 2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

- 2/ Si l'habitation est « propre », quelle Région (parmi les trois) est-elle compétente (= *partage horizontal*) ?
  - Question à se poser : dans quelle Région le contribuable est-il domicilié fiscalement le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition (qui se rapporte à la période imposable durant laquelle les dépenses d'amortissement de capitaux, d'intérêts et de primes d'assurance-vie, relatives à l'acquisition ou à la conservation de l'habitation propre, ont été exposées) ?

## 2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

- 3/ Enfin, lorsque la Région compétente pour accorder l'avantage fiscal relatif à l'habitation propre a été déterminée, la question se pose de savoir quelle réduction d'impôt régionale sera applicable
  - Questions à se poser : date à laquelle l'emprunt hypothécaire a été conclu ; caractère propre et unique de l'habitation au 31 décembre de l'année du contrat d'emprunt ; etc.

## 2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat

---

- Réductions et crédits d'impôt liés aux *dépenses en vue d'acquérir ou de conserver l'habitation propre*
  - Circulaire n° AGFisc 6/2015 (Ci.RH.331/633.998) du 3 février 2015

## **2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat**

---

### Mesures déjà prises par les Régions

- La réforme du bonus-logement (réduction pour habitation unique) en Région wallonne
- La réforme du bonus-logement (réduction pour habitation unique) en Région flamande
- Réforme fiscale en cours d'élaboration en Région de Bruxelles-Capitale (pour 2017)

# Plan

1. Le cadre institutionnel de la fiscalité immobilière en Belgique
2. Focus : les compétences des Régions en matière de dépenses fiscales relatives à l'IPP après la sixième réforme de l'Etat
3. **Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?**



### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

---

#### Observations générales

1. Efficience et équité : nouvel équilibre à rechercher
2. Travailler d'abord et avant tout sur la base des constats effectués par rapport au système actuel
3. Un des objectifs : éviter les effets d'aubaine avérés
4. Perspective intergénérationnelle : relativité du concept de « droits acquis »

### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

---

#### Observations générales

5. Approche globale de l'ensemble des instruments fiscaux à disposition de la Région wallonne en matière de fiscalité immobilière

6. Confrontation et combinaison des instruments fiscaux wallons par rapport aux instruments dont la Région wallonne dispose en matière de primes, subsides et garanties

7. Confrontation et combinaison des instruments fiscaux wallons par rapport aux instruments fiscaux dont les autres collectivités politiques disposent en matière de fiscalité immobilière (exigence de concertation)

### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

- 
- Réforme des **réductions et crédits d'impôt à l'IPP** relatifs à l'acquisition ou conservation de l'habitation propre (notamment, le « bonus logement »)
    - Coût de cet avantage fiscal
      - Notamment, les « droits acquis » (expression galvaudée !)
    - Utilité réelle de cet avantage fiscal ?
    - Imperfections du régime actuel
      - Timing
      - Exigence d'un emprunt hypothécaire
      - Appréciation du caractère propre et unique l'année du contrat d'emprunt

### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

---

- Réforme du **précompte immobilier**
  - Base ?
    - Base imposable « autre » que le revenu cadastral ?
  - Taux ?
    - Maintien en tant que source de financement des provinces et communes ?
  - Exonérations et réductions d'impôt

### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

---

- Réforme du **droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles**
  - *Principal obstacle à l'acquisition de la propriété du logement pour les revenus modestes*
  - Suppression du taux réduit pour habitation modeste ?
  - Recours à la technique de l'abattement pour l'acquisition de la propriété du logement principal (unique ?)

### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

- 
- Réforme du **droit d'enregistrement sur les donations d'immeubles et des droits de succession**
    - Faire en sorte que ces impôts (les droits de succession en particulier) soient moins dépendants des techniques de planification patrimoniale légales
      - Rendre le régime plus autonome par rapport au droit civil (concepts autonomes en droit fiscal par rapport au notions de droit civil)
    - Pertinence actuelle de la différenciation de charge fiscale en fonction des liens de parenté entre défunt-donateur *et* successeurs/donataires ?

### 3. Réformes possible de la fiscalité immobilière en Région wallonne ?

- 
- Introduction d'un **impôt annuel sur la fortune nette** en Région wallonne ?
    - Discussion juridique : étendue de la compétence de la Région wallonne ? Quelle structure juridique ? Quelles règles d'évaluation ?
    - Discussion administrative : faisabilité ? Identification de la matière imposable disponible ? Evaluation de la matière imposable ?
    - Discussion économique : quel impact sur la matière imposable aujourd'hui disponible en Région wallonne ? Quelle approche dynamique du rendement escompté ? Quel rapport coût-bénéfice ?