

ANALYSE
FINANCITÉ

AUTRICE
JUSTINE SMEETS



LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE EST-ELLE SOURCE D'INJUSTICE ?

OCTOBRE 2024

Financité

Cette analyse propose d'étudier la fiscalité des revenus immobiliers en Belgique afin de pouvoir évaluer son impact en comparaison avec la fiscalité sur les revenus de placement ou de travail et ce sur quoi elle se base.

En quelques mots :

- La pression fiscale sur le bâti belge est principalement basée sur le revenu cadastral attribué à un immeuble
- Le cadastre se base sur l'état locatif en 1975 !
- Le traitement fiscal des revenus immobiliers de placement dépend fortement de l'affectation privée ou professionnelle donnée au bien loué
- Le précompte immobilier, communément appelé impôt foncier, est prélevé en plus de l'impôt des personnes physiques et alimente les caisses régionales, provinciales et communales.

Mots clés liés à cette analyse : fiscalité, immobilier, justice fiscale.

1. Les belges et leur patrimoine immobilier...

On dit souvent que les belges ont « *une brique dans le ventre* », notamment car environ 72 % des ménages sont propriétaires de leur habitation et 18 % possèdent au moins un autre bien immobilier, qui n'est pas utilisé comme résidence principale¹. Pourtant, en comparaison de nos voisins européens, nous ne sommes pas non plus les meilleurs élèves en matière de propriété immobilière. En effet, la Belgique se situe près de la moyenne européenne, où 69 % de la population possédait son logement en 2022, tandis que 31 % étaient locataires.

Cela dit, l'investissement immobilier reste très prisé en Belgique, qu'il s'agisse de l'achat d'une résidence principale ou d'un placement dit sûr. Bien que l'immobilier ne soit pas un actif liquide (dans le sens où il peut être revendu rapidement et facilement), il tend à prendre de la valeur avec le temps, notamment sur notre petit territoire où les espaces non urbanisés où accueillir de nouvelles constructions sont de plus en plus rares.

En Belgique, tout propriétaire d'immobilier² est soumis, d'une part, à l'impôt des personnes physiques (« **IPP** ») sur ses revenus immobiliers et, d'autre part, au précompte immobilier prélevé séparément de l'IPP.

Dans le cadre de notre cycle d'étude sur la fiscalité, il était important de réserver une place au traitement des revenus immobiliers. Étudier la fiscalité immobilière permet en effet de comprendre ses enjeux financiers, son poids dans les recettes des entités fédérale et fédérées, ainsi que les raisons de l'immobilisme actuel des législateurs fiscaux, malgré le besoin criant selon nous d'une réforme en profondeur de l'imposition du foncier.

La présente contribution se focalise sur les investissements immobiliers en territoire belge, afin de comparer leur attractivité à celle d'autres formes de placements. Le sujet étant vaste, nous avons choisi d'exclure volontairement certains aspects de la fiscalité pour offrir une synthèse seulement de l'imposition des *revenus* immobiliers. Par conséquent, cette analyse n'aborde pas les avantages fiscaux liés à l'acquisition de la résidence propre et unique, le régime des droits d'enregistrement, le traitement fiscal d'un bien financé par emprunt, l'imposition des biens immobiliers situés à l'étranger, ni la requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels. Il convient de garder à l'esprit que ces éléments peuvent également justifier les attitudes des investisseurs.

¹ Données de 2022. De Sola Perea M. et L. Van Belle, *Premiers résultats de la quatrième vague de l'enquête sur le comportement financier des ménages belges*, Revue économique de 2022, n°9.

² Ces impôts sont prélevés dans le chef des propriétaires et des usufruitiers en cas de démembrement du droit de propriété sur un immeuble.

Pour traiter notre sujet, nous proposons un rappel de l'état actuel de la législation (section 2), ensuite une brève exposition des éléments de l'épure fiscale de Monsieur Van Peteghem, ministre fédéral des Finances sous le gouvernement De Croo de 2020 à 2024, relatifs à l'imposition des revenus immobiliers (section 3), et enfin une conclusion comparant notamment l'imposition des revenus immobiliers avec celle d'autres revenus (section 4).

2. Etat de la législation

2.1. Rappel des principes de base du système de l'IPP en Belgique

En Belgique, chaque contribuable peut percevoir quatre types de revenus imposables à l'IPP : des revenus immobiliers, des revenus de capitaux et biens mobiliers (actions, prêts, etc.), des revenus professionnels, et des revenus divers. Le système de l'IPP belge repose sur trois grandes particularités : la globalisation des revenus, le recours à des forfaits pour déterminer certains revenus, et la taxation de revenus nets.

Tout d'abord, selon le *principe de globalisation des revenus*, tous les revenus bruts, après déduction des dépenses admissibles, sont regroupés pour déterminer le revenu net global soumis au barème progressif de l'IPP. Pour les revenus de 2024 (exercice d'imposition 2025), les taux d'imposition sont les suivants³ :

- 25% pour les revenus entre 0,01 et 15.820 €,
- 40% pour les revenus entre 15.820 et 27.920 €,
- 45% pour les revenus entre 27.920 et 48.320 €,
- 50% pour les revenus excédant 48.320 €.

Ensuite, afin d'assurer que l'impôt soit prélevé uniquement en fonction de revenus effectivement réalisés par un contribuable, le législateur prévoit deux méthodes d'imposition : (i) celle sur une base réelle (où la base imposable est constituée des revenus perçus moins les charges relatives auxdits revenus), et (ii) celle sur une base forfaitaire où les revenus nets ou bruts sont déterminés en référence à un forfait prévu dans la loi. Concernant les revenus immobiliers, l'imposition se fait souvent à l'appui de la seconde méthode, et le forfait est alors le fameux « *revenu cadastral* » fixé par l'Administration cadastrale sur la base des loyers de référence du bâti en 1975. Ce revenu cadastral représente le revenu moyen net théorique d'une année afférent à un terrain ou immeuble.

Enfin, l'IPP est calculé sur *des revenus nets*, c'est-à-dire après déduction des frais encourus pour générer les revenus imposables. Par souci de simplification :

³ Précisons que la quotité exemptée d'impôt s'élève à 10.570 EUR pour les revenus 2024.

- en cas d'imposition sur une base réelle, le contribuable peut parfois opter pour la déduction d'un forfait de frais, et
- en cas d'imposition forfaitaire, le législateur précise s'il s'agit de forfait brut ou réel. Concernant les revenus immobiliers, le revenu cadastral est considéré comme un montant forfaitaire net.

Ce principe de taxation des revenus nets permet d'évaluer correctement la capacité contributive des contribuables. Par ailleurs, le principe de la globalisation des revenus couplé à une imposition des revenus réels ou de forfaits crédibles permet un traitement égalitaire des revenus, qu'il s'agisse de revenus actifs, comme les revenus du travail, ou passifs, comme les revenus de placement. Ces deux derniers principes sont des leviers indéniables pour l'implémentation d'une fiscalité juste et équitable. La globalisation souffre toutefois malheureusement de nombreuses exceptions, et certains forfaits ne sont plus du tout adaptés à la réalité économique, ce qui engendre des inégalités fiscales.

Concernant le principe de la globalisation des revenus tout d'abord, en pratique, la majorité des revenus mobiliers et des revenus divers échappent au barème progressif et sont tantôt soumis à un taux d'imposition distinct tantôt exonérés d'impôt. Par exemple, une plus-value immobilière, qui n'est pas classée comme un revenu immobilier, est :

- soit qualifiée de revenu professionnel lorsque le bien cédé était affecté à la profession (ce qui reste assez rare), entraînant une imposition à l'IPP progressif,
- soit qualifiée de revenu divers lorsque le bien cédé était privé, auquel cas la plus-value est dans la plupart des cas exonérée à l'IPP⁴.

En ce qui concerne les forfaits servant de base au calcul de l'IPP ensuite, certaines hypothèses sur lesquelles ils reposent sont devenues obsolètes, notamment l'utilisation de références datant de plusieurs décennies. Bien que cela simplifie les déclarations fiscales, des forfaits tels que les revenus cadastraux ne reflètent plus la réalité économique actuelle et la fiscalité immobilière. L'imposition perd ainsi tout lien avec l'état du marché et les revenus réels des contribuables.

Tel qu'il ressort des éléments résumés ci-après, la fiscalité immobilière, à l'IPP et au précompte immobilier, reste basée sur les « vieux » forfaits inadaptés et donc ne correspond plus aux réalités économiques de notre époque.

⁴ Précisons toutefois qu'une plus-value immobilière sur un immeuble bâti est soumise au taux distinct d'imposition de 16,5% si le bien aliéné était détenu depuis moins de 5 ans par le contribuable.

2.2. Taxation des revenus immobiliers à l'IPP

L'imposition des revenus immobiliers à l'IPP dépend de plusieurs facteurs : si le bien est loué ou non, l'affectation du bien à l'exercice d'une profession ou non, et le revenu cadastral alloué au bien. Nous distinguons ci-après le traitement des revenus immobiliers à l'IPP selon le critère principal qui est la question de la location.

2.2.1. Hypothèse où l'immeuble n'est pas loué

Lorsqu'un bien immobilier n'est pas loué, plusieurs cas peuvent se présenter. Une personne peut habiter les lieux, l'occuper au titre de résidence secondaire, ou l'affecter par exemple comme bureau d'où exercer sa profession. En pratique pour tout contribuable :

- son habitation principale n'est pas soumise à l'IPP,
- un immeuble non bâti et qui n'est pas loué est imposé à l'IPP au barème progressif sur la base du revenu cadastral indexé, et
- un immeuble bâti autre que l'habitation principale est taxé à l'IPP au barème progressif sur le revenu cadastral indexé, majoré de 40 %, à condition qu'il ne soit pas utilisé à des fins professionnelles. C'est par exemple ainsi que serait taxé une seconde résidence, maison de vacances qui n'est pas louée ou un chalet dans les Ardennes ou à la mer.

Si l'immeuble est utilisé à des fins professionnelles, il sera considéré comme revenu professionnel et soumis aussi au barème progressif de l'IPP. Cela présuppose donc la fixation d'un loyer et des dispositions sont prévues si aucun loyer n'est établi par le contribuable.

Pour les immeubles mixtes utilisés tant à des fins privées que professionnelles, les revenus sont fictivement scindés et chaque lot est soumis à son régime fiscal spécifique selon la proportion effective d'affectation privée ou professionnelle. La personne concernée est alors en partie taxée sur des revenus professionnels et en partie taxée sur le revenu cadastral indexé et majoré de 40 % (les deux parties sont soumises au barème progressif à l'IPP).

2.2.2. Hypothèse où l'immeuble est loué

Lorsque l'immeuble est loué, le régime à l'IPP dépend de l'usage que le locataire en fait :

- si le locataire l'affecte à des fins privées, le propriétaire est taxé sur la base du revenu cadastral indexé et majoré de 40 % (pour un immeuble bâti) ou le

- revenu cadastral indexé sans majoration (pour un immeuble non bâti comme un terrain vague pour du bétail ou du parking sans aménagements),
- en revanche, si le locataire affecte l'immeuble à son activité professionnelle ou est une société⁵, l'impôt est prélevé sur les « *loyers et avantages locatifs nets* », sans pouvoir être inférieurs au revenu cadastral indexé majoré de 40 % pour les immeubles bâtis ou au revenu cadastral indexé pour les immeubles non bâtis. En général, les loyers et avantages locatifs seront supérieurs à ce minimum. Il convient de préciser que, dans cette situation particulière d'imposition sur la base des revenus réels, et non sur une base forfaitaire :
 - c'est l'usage réel de l'immeuble pour une activité professionnelle qui prévaut, indépendamment des stipulations du contrat de bail, même si celui-ci interdit ou déconseille une telle affectation,
 - les avantages locatifs comprennent toutes les charges de quelque nature ou prestations imposées au locataire et incombant normalement au bailleur. Par exemple, si le locataire effectue des travaux importants qui, en temps normal, devraient être à la charge du propriétaire, cela constitue un avantage locatif,
 - la taxation porte sur les loyers *nets* réellement perçus. Vu le principe d'imposition de revenus *nets*, il est indispensable de permettre la déduction des frais engagés pour générer ces revenus. Afin de simplifier le calcul, le législateur a introduit un forfait déductible, fixé à 40 % pour les immeubles bâtis et 10 % pour les immeubles non bâtis. Cette déduction ne peut cependant pas dépasser un plafond fixé à deux tiers du revenu cadastral revalorisé (différent du coefficient d'indexation).

En cas d'affectation mixte par un·e locataire, une ventilation de l'imposition des revenus immobiliers est possible à condition qu'elle soit explicitement prévue dans un contrat de bail et que ce dernier soit enregistré. Dans le cas contraire, l'ensemble de l'immeuble est soumis au régime applicable aux biens utilisés à des fins

⁵ Précisons que cela ne couvre pas le cas de la location pour bail à ferme ou la location à une personne morale autre qu'une société, dans le but de le mettre à disposition d'une ou plusieurs personnes physiques exclusivement pour habitation (cela vise les entreprises qui fournissent du logement social). Pour ce type de locations, des régimes plus favorables d'imposition existent mais ne font pas l'objet d'une présentation dans la présente analyse.

Nous ne précisons en outre pas non plus le régime d'imposition en cas de location d'un immeuble à une société par son gérant ou administrateur. Des balises particulières existent en effet pour ces cas de figures afin d'éviter une situation où un administrateur perçoit des revenus immobiliers pour avoir moins de revenus professionnels (soumis aux cotisations sociales et davantage taxés à l'IPP en règle générale).

professionnelles par le·la locataire.

Précisons que les règles susdites valent pour la location de biens non meublés. En cas de location de biens meublés, une distinction est souvent faite entre les revenus mobiliers et immobiliers et peut être intéressante en termes de charge fiscale. La règle de principe est que 60 % du loyer est attribué aux revenus immobiliers, tandis que 40 % est considéré comme des revenus mobiliers. Sur les 40 % de location de meubles, un abattement forfaitaire de 50 % est accordé, et le solde est ensuite soumis à un taux d'imposition distinct de 30 % (les revenus mobiliers échappant généralement au barème progressif de l'IPP). Pour les 60 % restant considérés comme des revenus immobiliers classiques, l'IPP est calculé à partir du revenu cadastral indexé majoré de 40 %, en référence au barème progressif. Précisons que l'allocation 40-60 % en cas de location meublée peut varier si elle est autrement spécifiée dans le contrat de bail.

2.3. Taxation au précompte immobilier

En plus de l'IPP, les propriétaires immobiliers sont soumis au précompte immobilier, une taxe régionale qui alimente également les caisses provinciales et communales. La base imposable reste le revenu cadastral indexé, auquel s'ajoutent les additionnels communaux et provinciaux. Bien que les recettes soient réparties entre différentes entités, ce sont les Régions qui ont l'entière compétence pour fixer la base, le taux et les exonérations du précompte immobilier.

Il est important de noter que le redevable du précompte immobilier est le propriétaire du bien, et non son occupant·e. Dans le cadre de baux autres que de résidence principale, le propriétaire peut par contre répercuter ce coût sur le·la locataire.

Le revenu cadastral est la référence utilisée pour calculer le précompte immobilier qui est enrôlé chaque année au 1^{er} janvier pour la période imposable correspondante. En Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, le taux de base est de 1,25 % du revenu cadastral indexé, auquel s'ajoutent les additionnels communaux et provinciaux.

Des réductions du précompte immobilier peuvent être accordées dans certaines situations. En Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, deux principales réductions existent :

- une réduction de 25 % pour une habitation unique avec un revenu cadastral dit modeste, c'est-à-dire inférieur à 745 € (réduction de 50 % sous conditions dans le cas d'une habitation neuve au revenu cadastral modeste),

- une réduction de 125 € par enfant à charge en Région wallonne, et de 10 % par enfant à charge en Région de Bruxelles-Capitale, sous réserve notamment que deux enfants au minimum soient domiciliés dans le bien concerné⁶.

Il existe également des cas d'exonération de précompte immobilier, notamment pour les immeubles affectés à des fins désintéressées, utilisés par des ambassades ou des maisons de repos agréées. En revanche, aucune exonération n'est prévue pour l'habitation propre, si bien que le précompte touche *de facto* tous les propriétaires d'une résidence principale en Belgique. Selon le revenu cadastral alloué à leur bien, les propriétaires sont soumis à une imposition annuelle plus ou moins élevée, qui peut être parfois ajustée à la valeur de marché de leur résidence et parfois pas du tout.

Autrefois, afin de réduire la charge fiscale liée à la propriété d'un bien immobilier, le précompte immobilier était imputable sur l'IPP. Cependant, ce n'est plus le cas aujourd'hui, car le précompte immobilier représente désormais une source de revenus essentielle pour les Régions, les communes et les provinces, tandis que l'IPP reste une recette majoritairement fédérale.

2.4. Illustration pratique

Pour bien comprendre la charge fiscale réelle sur l'immobilier, rien de tel qu'un exemple concret. Prenons ainsi l'exemple de Madame Lambda, mère célibataire avec un enfant à charge, propriétaire de sa résidence principale à Namur, dont le revenu cadastral s'élève à 800 €. Nous partons des hypothèses suivantes :

- elle a acquis en 2023 pour 200.000 € tous frais compris un appartement à Liège dont le revenu cadastral s'élève à 1.000 €,
- l'appartement a été acheté sur fonds propres,
- Madame Lambda a des revenus professionnels dont une partie est déjà soumise à l'IPP au taux de 50 %, et
- l'appartement peut être soit conservé par Madame Lambda pour son usage propre soit directement loué sans meubles à quelqu'un l'affectant à des fins privées ou professionnelles, pour un loyer mensuel de 900 €.

En 2024, année où le taux d'indexation est de 2,1763, la propriété des immeubles à Namur et Liège entraîne des conséquences fiscales distinctes selon le scénario d'occupation de l'appartement liégeois.

Pour sa maison familiale à Namur, Madame Lambda sera exonérée à l'IPP. Elle sera par contre redevable d'un précompte immobilier qui devrait s'élever à 785,21 €, au

⁶ Ces montants et pourcentages de réduction varient dans certaines circonstances, offrant par exemple un avantage fiscal plus important lorsque l'enfant à charge a un handicap.

vu des centimes additionnels pour cette période prélevé par la province de Namur et la commune éponyme⁷. Comme Madame Lambda n'a qu'un enfant à charge, elle ne pourra pas bénéficier d'une réduction de précompte immobilier à ce titre. La charge fiscale totale quant à la maison namuroise sera donc de 785,21 € en 2024.

Pour son bien à Liège, Madame Lambda subira une charge fiscale distincte selon le scénario d'occupation de l'appartement :

	Scénario 1 – appartement conservé pour son propre usage	Scénario 2 – appartement loué à une société	Scénario 3 – appartement loué à une personne pour sa résidence privée et principale
Imposition à l'IPP	Base imposable de 3.046,82 €, soit le revenu cadastral indexé et majoré de 40% IPP dû : 1.523,41 €	Base imposable de 6.480 €, soit le loyer annuel de 10.800 € duquel déduire 40% de forfait de frais IPP dû : 3.060 €	Base imposable de 3.046,82 €, soit le revenu cadastral indexé et majoré de 40% IPP dû : 1.523,41 €
Imposition au précompte immobilier	Précompte immobilier de 1.316,66 € ⁸	Même chose que dans le scénario 1, si ce n'est qu'ici il est possible de prévoir dans le bail une recharge du précompte immobilier à l'occupant-e	Même chose que dans le scénario 1, et ici impossible de prévoir dans le bail une recharge du précompte immobilier à l'occupant-e
<i>Charge fiscale totale pour l'appartement</i>	2.840,07 €	4.556,66 € (3.240 € en cas de recharge du précompte immobilier au/à la locataire)	2.840,07 €

⁷ Le calcul est le suivant : le revenu cadastral du bien de 800 EUR * 2,1763 (le taux d'indexation pour 2024) * 51,26, soit les additionnels régionaux de 1,25 (prélèvement pour la Région wallonne) + les additionnels provinciaux de 14,85 + les additionnels communaux de 29,00.

⁸ Le calcul est le suivant : le revenu cadastral du bien de 1.000 EUR * 2,1763 (le taux d'indexation pour 2024) * 60,5, soit les additionnels régionaux de 1,25 (prélèvement pour la Région wallonne) + les additionnels provinciaux de 21,875 + les additionnels communaux de 37,375.

Il ressort des calculs ci-dessus que le fait de détenir l'appartement à Liège – bien qui ne devrait en principe pas de perdre de sa valeur à court terme – entraîne la réalisation dans le chef de Madame Lambda d'un revenu net de 9.276,59 € ou de 6.243,34 €, selon que l'on se trouve dans le scénario 2 ou le scénario 3⁹, grâce à un investissement de départ de 200.000 €.

Souvent, la présence de deux prélèvements fiscaux distincts sur un même bien complique l'analyse des répercussions économiques liées à la propriété immobilière. Le cas de Madame Lambda permet d'illustrer plus précisément les sommes versées au Trésor au titre de l'IPP et du précompte immobilier.

L'exemple présenté aurait pu aboutir à des résultats très différents en fonction du revenu cadastral attribué aux propriétés de Madame Lambda. Sur le marché immobilier, il est tout à fait envisageable qu'un appartement acheté pour 200.000 €, tous frais compris, ait un revenu cadastral de 1.000 €, comme ici. Cependant, cet appartement pourrait tout aussi bien être très ancien et idéalement situé, avec un revenu cadastral de 650 €, ou encore être petit mais entièrement neuf, avec un revenu cadastral de 1.300 €.

Ce revenu cadastral, fixé soit en 1975 pour les anciens bâtiments, soit plus récemment pour les bâtiments neufs ou rénovés en profondeur, ne reflète en aucun cas la valeur locative réelle du bien sur le marché immobilier. Ainsi, pour un investissement identique de 200.000 €, on peut observer d'importantes disparités fiscales. Le tableau ci-dessous illustre les revenus nets perçus par Madame Lambda en fonction de trois scénarios de revenu cadastral pour son appartement à Liège :

	Cas 1 – revenu cadastral de 650 EUR	Cas 2 – revenu cadastral de 1.000 EUR	Cas 3 – revenu cadastral de 1.300 EUR
Revenus nets de l'investissement (location à une société – scénario 2), avec recharge du précompte immobilier	9.809,78 €	9.276,59 €	8.819,57 €

⁹ A considérer que (i) Madame Lambda n'a aucun frais spécifique pour l'appartement en 2024 et (ii) en cas de location à une personne physique pour l'exercice de sa profession ou une société (scénario 2), elle puisse recharger le précompte immobilier. Le calcul est le suivant : les 12 mois de loyers (12 * 900 €) – les charges (estimées ici à 0 €) – le précompte immobilier de 1.316,66 € s'il n'est pas rechargeable – l'IPP prélevé qui est de 1.523,41 € ou 3.060 €.

Revenus nets de l'investissement (location pour un bail de résidence principale – scénario 3)	6.704,17 €	6.243,34 €	5.848,34 €
---	------------	------------	------------

Face à ces disparités, une réforme fiscale en profondeur est indispensable, mais elle se fait toujours attendre. La régionalisation de l'IPP en 2014 a rendu le processus décisionnel plus complexe, nécessitant une coordination entre plusieurs niveaux de pouvoir pour modifier cet impôt. De plus, le fait qu'une part importante des finances des communes et des provinces repose indirectement sur un cadastre géré par le niveau fédéral complique davantage la situation. Cependant, ces obstacles institutionnels ne doivent pas servir de prétexte à l'inaction.

À l'aube de la formation d'un nouveau gouvernement fédéral, il est essentiel de rappeler l'inadéquation du système fiscal actuel face aux défis de demain, dont l'un des plus cruciaux est de garantir une répartition équitable de la pression fiscale entre les citoyens.

3. Constat d'inadéquation actuelle de l'imposition des revenus immobiliers et proposition du précédent Gouvernement De Croo

Comme vu ci-avant, le revenu cadastral est loin de représenter la valeur d'un bien immobilier. Une maison unifamiliale dans un quartier prisé peut avoir un revenu cadastral inférieur à celui d'un petit appartement en zone urbaine. Ce décalage, dû à la référence à des valeurs cadastrales parfois vieilles de 50 ans, crée des situations injustifiées, voire discriminatoires.

Dès l'origine, le législateur savait que l'établissement d'un cadastre sur lequel baser une imposition ne pouvait être justifié que s'il était régulièrement mis à jour. Pour les revenus immobiliers, l'idée initiale était de réévaluer le revenu cadastral tous les dix ans, via une péréquation générale. Cette révision devait tenir compte des évolutions du marché immobilier et des effets de l'inflation¹⁰. Cependant, aucune péréquation n'a eu lieu, en grande partie en raison de difficultés institutionnelles. La nécessité de s'accorder entre plusieurs niveaux de pouvoirs pour mettre à jour le cadastre ne facilite en effet pas les choses.

¹⁰ Par souci de complétude, précisons que le revenu cadastral peut être dans certaines circonstances révisé, ce qui arrive notamment en cas de vente d'un bâtiment ou de rénovations importantes à signaler à l'urbanisme. La procédure est définie à l'article 494 du CIR 92. Ce n'est toutefois pas automatique et crée donc, à nouveau, des situations discriminatoires.

Conscient des injustices générées par ce système et des critiques qu'il suscite, le ministre Van Peteghem a proposé, dans le cadre de son épure fiscale de 2022, une modification de l'imposition des revenus immobiliers à l'IPP. Cette réforme qui était annoncée comme neutre budgétairement visait à remplacer l'utilisation du revenu cadastral à l'IPP par une taxation basée sur les revenus réels, après déduction d'un forfait de 30 %, à un taux distinct de 25 %. Cela aurait donc sorti ces revenus du régime de l'imposition progressive par tranches.

La réforme fiscale prévoyait également :

- une exonération des premiers 6.000 € de revenus de placement, comprenant les revenus financiers et immobiliers, afin d'encourager l'épargne, et
- une imposition de 15 % des plus-values immobilières (hors vente de la résidence principale), quel que soit le moment de la vente.

En fiscalité, toute nouvelle mesure doit être analysée dans son interaction avec les autres dispositifs existants. La proposition ci-dessus visait à taxer les revenus immobiliers réels nets, à les soustraire de l'imposition globale et à exonérer les premiers 6.000 € de revenus de placement, en vue de favoriser l'épargne des ménages, quels que soient les biens d'investissement.

Si l'idée de baser la taxation sur les revenus réels plutôt que sur le revenu cadastral est plus que bienvenue, la sortie de ces revenus de l'imposition progressive n'est pas, selon nous, souhaitable. De plus, l'exonération des premiers 6.000 € de revenus de placement nous paraît fort élevé, favorisant jusqu'à la classe moyenne élevée épargnante disposant d'un revenu net mensuel de 500 € pour ses placements donc hors revenus du travail. Il va sans dire que tout le monde n'atteint pas un tel niveau de rentabilité mensuelle sur ses placements ou son épargne, quel que soit le type d'investissement choisi. Il va sans dire que ce n'est pas tout le monde qui atteint un tel niveau de rentabilité mensuel de ses placements et son épargne, où qu'elle soit placée.

Les modifications proposées par le gouvernement Vivaldi ne permettaient pas d'atténuer suffisamment l'écart entre la taxation des revenus actifs (du travail) et celle des revenus passifs, qui demeure trop faible.

4. Pression fiscale trop faible sur les revenus immobiliers par rapport aux autres revenus ?

Examiner la fiscalité des revenus immobiliers permet d'évaluer si celle-ci contribue, en partie, à l'attractivité des investissements dans l'immobilier. À première vue, l'imposition des propriétaires fonciers en Belgique paraît élevée en raison de la combinaison de l'IPP et du précompte immobilier. Toutefois, des allègements fiscaux existent à différents niveaux, particulièrement pour les habitations propres, tout en

tenant compte de la situation familiale dans certaines circonstances. De plus, la base de l'imposition à l'IPP est un forfait inadapté et dans de nombreux cas, trop faible.

Pour évaluer si la pression fiscale sur la propriété immobilière est défendable dans le contexte fiscal général, il est utile de la comparer à celle qui pèse sur les revenus professionnels et les placements financiers. Dans le cas des revenus professionnels, pour reprendre le cas de Madame Lambda, si elle recevait des revenus professionnels additionnels plutôt que des revenus immobiliers ou mobiliers, ils seraient imposés à 50 %, et elle subirait en outre potentiellement un coût additionnel au titre de cotisations sociales.

En ce qui concerne les placements financiers, les revenus issus de ces derniers sont classés comme revenus mobiliers et soumis à un précompte mobilier standard de 30%¹¹. Prenons l'exemple où Madame Lambda aurait placé ses 200.000 € en actions. La rentabilité de cet investissement dépendrait alors de la décision hypothétique de l'entreprise d'octroyer un dividende. Si elle avait préféré conserver cette somme à la banque à un taux d'intérêt brut de 3,5 %, son revenu net pour 2024 aurait été de 4.900 € (soit 3,5% de 200.000 €, déduction faite du précompte mobilier de 30%¹²). Bien entendu, cela repose sur des hypothèses, mais selon le scénario retenu (achat d'un bien immobilier, usage personnel ou location) et le revenu cadastral du bien concerné, l'investissement immobilier peut s'avérer fiscalement plus avantageux. De plus, il est important de noter que les plus-values réalisées sur les biens immobiliers privés ne sont pas imposées, à condition que la vente ait lieu au moins cinq ans après l'acquisition du bien. Cette exonération confère un attrait supplémentaire à l'investissement immobilier, en comparaison avec d'autres formes d'investissement plus lourdement taxées.

Les revenus de placement en prêt ou actions sont aussi très peu taxés vu qu'ils échappent à la globalisation des revenus et que, là aussi, il n'y a généralement pas d'impôt à la sortie.

On constate donc que le véritable problème réside dans la disparité de traitement fiscal entre les revenus actifs et passifs, bien que certains, comme la détention d'immeubles, entraînent d'autres taxes comme le précompte immobilier. Le système accentue les inégalités entre les ménages ayant une faible capacité d'épargne et ceux disposant de moyens plus conséquents, pouvant ainsi faire fructifier leur patrimoine plus rapidement grâce à une imposition favorable sur ces revenus passifs. Nous saluerons donc toute mesure, quel que soit le niveau de pouvoir concerné, visant à réduire ces inégalités, que ce soit par une révision du cadastre ou une taxation des

¹¹ Des taux réduits peuvent trouver à s'appliquer dans certains cas mais dans la majorité des cas, le précompte mobilier sur les revenus mobiliers est prélevé au taux standard de 30%.

¹² Par souci de complétude, notez qu'il existe des exonérations d'impôt pour les premières tranches d'intérêts mais que nous sommes ici partis du postulat que la totalité était imposée au taux de 30%.

revenus immobiliers basée sur les revenus réels plutôt que sur des montants forfaitaires. En tout état de cause, il nous semble primordial que tout changement maintienne une cohérence en soumettant les revenus, quelle qu'en soit la nature, à un régime commun, celui de la globalisation des revenus.

Une simplification aussi discutée à tous les niveaux de pouvoirs serait en outre évidemment bienvenue. L'IPP est déjà partiellement régionalisée et les communes appliquent aussi des additionnels sur l'IPP donc la question d'une revue générale pour rendre les choses plus simples et claires à la compréhension sont souhaitables.

Recommandations Financité

En lien avec cette analyse, le mémorandum Financité « *52 propositions pour une finance au service de l'intérêt général, proche et adaptée aux citoyen·ne·s* »¹³ plaide pour.

Globaliser les revenus du travail et du patrimoine : Financité demande à l'autorité fédérale de prévoir une égalité de taxation des revenus respectivement du travail et du patrimoine.

Renforcer la progressivité : Financité demande à l'autorité fédérale de prévoir une progressivité plus grande de l'impôt en augmentant les tranches d'imposition.

¹³ Mémorandum Financité 2024 / <https://www.financite.be/fr/news/decouvrez-notre-memorandum-en-vue-des-elections-2024>

A propos de Financité

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses.

Cette analyse s'intègre dans une des 3 thématiques traitées par le Réseau Financité, à savoir :

Finance et société :

Cette thématique s'intéresse à la finance comme moyen pour atteindre des objectifs d'intérêt général plutôt que la satisfaction d'intérêts particuliers et notamment rencontrer ainsi les défis sociaux et environnementaux de l'heure.

Finance et individu :

Cette thématique analyse la manière dont la finance peut atteindre l'objectif d'assurer à chacun, par l'intermédiaire de prestataires « classiques », l'accès et l'utilisation de services et produits financiers adaptés à ses besoins pour mener une vie sociale normale dans la société à laquelle il appartient.

Finance et proximité :

Cette thématique se penche sur la finance comme moyen de favoriser la création de réseaux d'échanges locaux, de resserrer les liens entre producteurs et consommateurs et de soutenir financièrement les initiatives au niveau local.

Depuis 1987, des associations, des citoyen·ne·s et des acteurs sociaux se rassemblent au sein de Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire.

L'asbl Financité est reconnue par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.