



## NOTE D'ÉDUCATION PERMANENTE

de l'ASBL Fondation Travail-Université (FTU)

[www.ftu.be](http://www.ftu.be)

N°2021– 17, octobre 2021

### Fiscalité immobilière :

#### *Un instrument pour la justice sociale ?*

*Depuis la dernière réforme de l'État, les Régions sont dotées de nombreux nouveaux outils fiscaux, notamment en matière de fiscalité immobilière. Les réformes empruntées par les gouvernements régionaux diffèrent, tout comme leur rythme d'exécution. Du côté wallon, la réforme annoncée du précompte immobilier est toujours dans les cartons même si les orientations ont déjà été annoncées. De ce que l'on sait à ce stade, que peut-on tirer comme enseignements en termes de justice sociale, d'accès au logement, mais aussi de cohérence d'ensemble ? Éclairage avec Muriel RUOL, conseillère au service d'étude de la CSC et Christine STEINBACH, directrice de la FTU.*

### QUELS SONT LES GRANDS CHANGEMENTS EN MATIÈRE DE FISCALITÉ IMMOBILIÈRE ?

**Muriel Ruol (M.R.) :** Parmi les leviers dont disposent désormais les Régions pour mener une fiscalité immobilière, on peut citer le précompte immobilier (PRI), les droits d'enregistrement, ainsi que le « chèque-habitat » qui a remplacé le dispositif fédéral du « bonus-logement ».

Dans ce contexte, chaque Région a emprunté des trajectoires différentes pour mener sa propre politique de logement. La Flandre et la Région bruxelloise par exemple ont opté pour la suppression pure et simple du bonus logement<sup>1</sup> jugé trop cher pour la collectivité et qui, dans les faits, bénéficiait surtout aux hauts revenus. Dans le même temps, ces deux Régions ont initié de fortes réductions des droits d'enregistrement. L'idée est de promouvoir l'accès à la propriété plutôt que la possession en tant que telle. Du côté wallon, on a préféré réformer le « bonus-logement » et le remplacer par un « chèque-habitat ». L'idée était de réviser les montants et les critères de cette déduction fiscale afin de rendre le dispositif plus favorable aux ménages plus modestes. Une baisse des droits d'enregistrement est aussi dans les cartons, ainsi que l'idée d'une base alternative pour le précompte immobilier afin de remplacer la référence au revenu cadastral devenu obsolète.

---

<sup>1</sup> Le bonus logement permettait de déduire fiscalement de l'impôt sur le revenu la charge des emprunts hypothécaires.

## CES CHANGEMENTS POSENT LA QUESTION DE LA COHÉRENCE GLOBALE...

**Christine Steinbach (C.S.) :** En effet, la fiscalité immobilière est un chantier de longue date assez complexe à comprendre pour de nombreux citoyens et citoyennes. La compétence est répartie sur plusieurs niveaux de pouvoir et les réformes qui ont transféré les compétences vers les Régions se sont faites progressivement avec des degrés d'avancement différents selon les Régions. Il y a donc un enjeu de cohérence interrégionale et intrafédérale au sein de la Belgique pour un prochain chantier de réforme.

**M.R.** De nouvelles distorsions sont apparues à la suite des réformes engrangées. À Bruxelles par exemple, la régionalisation de la fiscalité immobilière a conduit à la suppression des avantages régionaux pour l'habitation propre alors qu'au niveau fédéral, les avantages pour des résidences secondaires ont été maintenus. On se retrouve donc dans une situation où les propriétaires de résidences secondaires sont avantagés alors que les propriétaires d'habitations propres ne le sont plus. Au niveau de la Wallonie, on peut aussi relever certaines incohérences du même ordre. Tout cela pousse à porter une réflexion sur la cohérence entre les différents niveaux de pouvoir. D'autres situations d'inégalités existent notamment du point de vue de la taxation des immeubles situés à l'étranger (imposés sur base des loyers réels) et ceux situés en Belgique (taxés sur base du revenu cadastral), cette fois à la défaveur des immeubles situés à l'étranger.

La question du traitement analogue des droits de donation et des droits de succession<sup>2</sup> est un autre aspect de la fiscalité immobilière qui gagnerait à être mis en cohérence. Mais de ce point de vue-là, la situation semble prise en main par les Régions. Un ajustement a eu lieu en Flandre et est en cours en Wallonie.

## QUELS SONT LES GRANDS LEVIERS DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE POUR PLUS DE JUSTICE SOCIALE ?

**M.R. :** Un des principaux leviers de la justice fiscale est la progressivité de l'impôt. Or, pour atteindre une réelle progressivité de l'impôt, il faut diminuer le nombre de niches fiscales, car celles-ci bénéficient généralement davantage aux plus hauts revenus. C'est une direction que Bruxelles a choisi de prendre en supprimant le bonus logement par exemple.

Il faudrait aussi aller vers une majoration de l'imposition des revenus du patrimoine notamment via le précompte immobilier. Actuellement, la base de calcul du précompte immobilier est inéquitable<sup>3</sup>. Les Régions ne peuvent cependant pas actualiser le revenu cadastral. Mais elles peuvent par contre choisir une base alternative pour le calcul du précompte immobilier (PRI). C'est ce qui est annoncé dans la réforme du côté wallon. Dans la recherche de cette base alternative au revenu cadastral, il serait dès lors opportun de trouver une base qui soit plus proche de la réalité. Une autre clef de la justice fiscale se situe au niveau fédéral. Rappelons que, pour le Moc, comme pour la majorité des associations actrices dans le droit au logement, il faut imposer les loyers réellement perçus, déduction faite des travaux effectivement réalisés.

Par ailleurs, une baisse des droits d'enregistrement est une autre piste à creuser. On dit souvent que les revenus du capital ne sont pas tellement taxés en Belgique. Cette affirmation est à nuancer. Elle est vraie en ce qui concerne la taxation sur la propriété. Par contre, elle ne l'est pas pour les transactions qui sont souvent fortement taxées. Il a un enjeu d'équilibre à trouver parce que des droits d'enregistrement élevés peuvent constituer une barrière pour l'accès à la propriété pour de jeunes ménages surtout dans un contexte où les banques ne peuvent plus prêter 100 % de la somme nécessaire pour réaliser son projet.

La question de la création d'un impôt sur le patrimoine immobilier se repose aussi. Mais à quel niveau de pouvoir le mettre ? Pour le Conseil de la fiscalité wallon cela doit s'envisager au niveau fédéral et idéalement

---

<sup>2</sup> Succession et donation concernent la transmission d'un patrimoine. La donation est réalisée de son vivant chez le notaire par une personne qui veut transmettre certains de ses biens. Le donataire peut être un parent en ligne directe (époux, cohabitants légaux, enfants), un frère, une sœur, une tante, un oncle, un neveu, une nièce ou un étranger. La succession ou l'héritage se fait quant à elle après le décès.

<sup>3</sup> Il n'y pas eu de péréquation depuis 1975. Certains précomptes ont été revus, et d'autres pas et les valeurs des immeubles ont évolué de manière très diverse.

au niveau européen. Reste la difficulté de la mise en œuvre...

Mettre en place une taxe sur les plus-values immobilières est une autre piste à explorer surtout quand on sait que la Belgique figure parmi les rares pays européens à ne pas y recourir et que selon les dernières études, les revenus peuvent fluctuer de 400 millions d'euros pour la fourchette la plus basse à deux milliards par an, pour la fourchette la plus haute.

Enfin, un point moins débattu, mais qui mérite une attention concerne la taxation des terrains inoccupés.

## AVOIR ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR LES REVENUS MOYENS RESTE UNE QUESTION DE JUSTICE SOCIALE...

**M.R.** En effet. L'accès à la propriété est devenu nettement plus difficile ces dernières décennies pour les jeunes ménages même avec deux salaires. On assiste à une véritable érosion du pourcentage de personnes propriétaires en Belgique. Or être propriétaire de son logement reste une protection notamment pour les personnes pensionnées dont l'accès aux maisons de repos est parfois conditionné au fait d'être propriétaire. Il ne faut donc pas délaisser l'accès à la propriété. L'enjeu est aussi de casser la logique à l'œuvre de concentration de la propriété où des multipropriétaires prospèrent tandis que d'autres n'ont pas de quoi acquérir une habitation propre pour vivre.

Et puis, historiquement on a accepté un sous-financement des pensions parce que la population belge était majoritairement propriétaire. Et donc si on décide de ne plus soutenir la possibilité d'être propriétaire, il y a un risque d'appauvrir toute la population. Il ne faut pas piéger les gens qui ont suivi le modèle qu'on leur proposait et qui ont fait des sacrifices par leur travail et leur mode de vie pour rembourser leur logement.

Par ailleurs, face aux enjeux écologiques, aux évolutions démographiques et aux besoins sociétaux (plus de familles monoparentales, de personnes seules dans leur logement...), on a besoin de nouvelles constructions. Favoriser la construction de maisons neuves qui répondent aux normes écologiques peut aussi être une manière de répondre à ces enjeux collectifs.

**C.S.** : L'accès à la propriété reste important pour les diverses raisons pointées. Ceci dit, on doit pouvoir creuser la question du « tout à la propriété privée » et des pistes comme celle proposée par les Community land trust de séparation du bâti et du sol me semblent intéressantes. Pourquoi devoir être aussi propriétaire du sol ? Cela alourdit les crédits hypothécaires et empêche de contenir la montée des prix de l'immobilier. Aujourd'hui, la situation la plus confortable est d'être un riche locataire (pas de tracas sur l'avenir de sa maison, des entretiens et des travaux lourds à prévoir en fin de remboursement ou quand l'âge se fait sentir). Cela est particulièrement vrai avec la nouvelle donne qu'est l'enjeu écologique. La rénovation du parc immobilier wallon va coûter 61 milliards d'euros d'ici à 2050. La maison rêvée par de nombreuses personnes risque de devenir dans les faits un terrible poids pour un nombre croissant de la population, y compris pour des ménages plus aisés. C'est là un enjeu collectif. À cela, il faut ajouter les évolutions de nos modes de vie au sein desquels la mobilité est devenue plus importante qu'elle soit sociale, familiale ou professionnelle. Et enfin, une des raisons pour lesquelles il est tellement vital d'être propriétaire est que le marché locatif n'est pas encadré. On a régulièrement des hausses immobilières et on ne parvient pas à les contenir, car nous n'avons pas d'instrument pour le faire. Même les grilles régionales des loyers, qui ne sont qu'indicatives, reposent sur les valeurs du marché. Et donc être locataire constitue un risque terrible d'appauvrissement. Mais on pourrait penser cela autrement... Le modèle suédois a longtemps été un exemple intéressant, malheureusement battu en brèche par l'UE : on ne pouvait pas exiger de loyer privé supérieur à plus de 5 % du loyer social. Le résultat est que les gens peuvent se loger et ne s'appauvrissent pas. C'est un modèle gagnant même sur le plan économique.

Donc il faut soutenir l'accès à la propriété, mais cela ne doit pas être l'objectif unique et central. Il faut intégrer les nouveaux enjeux pour qu'il y ait un équilibre entre les deux voies possibles, car être locataire peut être aussi une facilité tant qu'il n'est pas synonyme d'appauvrissement.

## COMMENT ALORS MIEUX SOUTENIR LA LOCATION ?

**C.S.** : Lorsque la Région bruxelloise a réformé sa fiscalité, les acteurs du logement ont salué les progrès tout en soulignant qu'il manquait un volet important à cette réforme : un encadrement des loyers de nature à éviter que la hausse du PI ne se répercute pas sur les loyers (les revenus des bailleurs n'étant évidemment pas ceux des locataires). Des grilles indicatives ont été réalisées et c'est incontestablement un pas en avant. Bruxelles prévoit aussi l'instauration d'une commission locative que les locataires pourront saisir s'il-elles se sentent lésées. Mais pour que le dispositif soit efficace, il faut aussi décourager les hausses abusives par la taxation des loyers réels et réfléchir à des mesures adaptées en cas de surchauffe des prix et/ou de pénurie de logements accessibles. Dans ces situations, les locataires n'ont en effet pas de levier de pression.

Et il faut soutenir les locataires qui ont un revenu trop bas par une allocation-loyer, en veillant à ce que cette aide ne pousse pas les loyers à la hausse. Une mesure existe déjà à Bruxelles.

**M.R.** : C'est également prévu dans la DPR wallonne et le ministre Collignon prépare un projet. Dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie, une subvention logement pour les locataires et les propriétaires a été suggérée, mais n'a finalement pas été reprise dans le rapport définitif. La question de l'équité entre propriétaire et locataire est pourtant essentielle pour mener une politique de logement juste. Encore faut-il que cette allocation-loyer soit suffisante. Pour l'aide aux propriétaires, rien que le chèque habitat wallon a coûté 591,17 millions d'euros en 2018. Il faut un rééquilibrage en faveur des locataires.

Propos recueillis par Stéphanie BEAUDOT,

Rédactrice en chef de Démocratie

### Références

- Van den Broeck K. & Winters S., *Denksporen voor een meer rechtvaardige vastgoedfiscaliteit*. Onderzoek in opdracht van ACV – NBB Mecenaat, HIVA-KU Leuven, 2017. Synthèse disponible en français : « Pistes de réflexion pour une fiscalité du logement (plus) juste » : <https://hiva.kuleuven.be/nl/nieuws/docs/sw-tse-swfisc-p3610-paper-eind-a4-fr.pdf>

Protection de la propriété intellectuelle : la FTU utilise le système de licences et de partage des connaissances Creative Commons

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/be/deed.fr>



Les notes d'éducation permanente sont mises à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Partage à l'Identique 3.0 non transposé.

Les autorisations au-delà du champ de cette licence peuvent être obtenues auprès de [christine.steinbach@ftu.be](mailto:christine.steinbach@ftu.be)

**FTU – Association pour une  
Fondation Travail-Université**

Chaussée de Haecht, 579

1030 Bruxelles

+32-2-2463851

Site éducation permanente : [www.ftu.be](http://www.ftu.be)

Éditrice responsable : Dominique Decoux