

TAX SHIFT ET TAXATION DES LOYERS REELS LE RETOUR DES VIEUX DEMONS OU COMMENT JOUER AVEC LE FEU

Veut-on encore d'un secteur locatif privé ?

On peut se poser la question, alors même que, grâce à ce dernier, dans son rapport 2015, l'OCDE précise d'emblée que « *les conditions de logement en Belgique sont parmi les meilleures de la zone OCDE d'après l'indicateur du vivre mieux (OCDE, 2013c), car les habitations sont de grande qualité et vastes, alors que les coûts du logement se situent dans la moyenne* »

Le SNPC a pris connaissance avec beaucoup d'intérêt de différentes prises de positions visant dans le cadre du Tax Shift, en discussion, à renforcer encore plus la taxation sur l'immobilier et plus précisément en taxant les loyers réels.

Le retour des vieux démons et de rappeler que début 2014, la question avait déjà suscité une polémique à l'initiative du Président du PS de l'époque Monsieur Paul MAGNETTE mais in fine la taxation des loyers réels ne figurait dans aucun programme électoral en ce compris celui du PS en vue des élections du mois de mai 2014.

Les loyers déjà taxés ...et pas qu'un peu !

Constatons d'emblée que **les partisans de la taxation des loyers réels**, oublient de rappeler **que les loyers sont déjà taxés à l'impôt des personnes physiques - IPP** (RC indexé x 1,40 et de surcroît cumulés avec les revenus professionnels) avec certes le tempérament que le RC est ancien remontant à 1975 mais ne perdons pas de vue les correctifs que sont l'indexation et le coefficient à l'IPP de 1,40.

Mais en fait, les propriétaires bailleurs payent déjà deux impôts sur leurs revenus, le « précompte immobilier » qui n'en est plus un et l'impôt progressif sur base du revenu cadastral indexé.

L'augmentation de l'impôt fédéral sur les revenus locatifs dépasse ainsi largement l'indice santé applicable aux loyers :

Évolution de la taxation sur le logement depuis la dernière péréquation cadastrale (1980)

taxation des revenus locatifs privés de 1980 à 2012	+ 214 % ¹
indice des prix à la consommation / santé de 1980 à 2012	+ 149 %
évolution réelle de la taxation depuis 1980 (hors index)	+ 65 %

¹ Taxation au taux marginal de 50 % du revenu cadastral – imputation du précompte immobilier x 1,40 (plan global) x 1,6349 (index 2012, exercice 2013)

Trois mesures ont considérablement alourdi cet impôt depuis la dernière péréquation cadastrale de 1980 :

1. la suppression de l'imputation du précompte immobilier ;
2. la hausse forfaitaire de 40 % des revenus cadastraux des biens donnés en location et des secondes résidences ;
3. l'indexation annuelle de tous les revenus cadastraux.

Le débat ne doit pas se limiter à l'impôt des personnes physiques

Les mêmes tentent aussi de limiter la-leur réflexion et le débat à l'impôt des personnes physiques oubliant toute la fiscalité du patrimoine (mais il est vrai que les revenus du travail ne sont pas en tant que tels soumis par exemple aux droits de donation ou de succession....) **et la fiscalité locale**

Certes, ils parlent des droits d'enregistrement (et qu'il faudrait les diminuer) **mais ils passent sous silence d'une part toute la fiscalité locale** principalement au précompte immobilier (voir les communes et les provinces et à Bruxelles l'agglomération) **et d'autre part la taxation du patrimoine** avec les droits de donation et de succession.

Pas de tabou à discuter de la taxation des loyers réels mais alors on discute de toute la fiscalité immobilière au niveau des revenus mais aussi du patrimoine

Le SNPC l'a déjà dit, début 2014, on peut discuter de tout mais si on veut ouvrir un débat sur la taxation des loyers réels, il faudra discuter de toute la fiscalité immobilière c'est à dire à la fois celle frappant les revenus mais aussi celle frappant le patrimoine sans oublier la fiscalité locale au précompte immobilier.

Ainsi, les biens immobiliers ne peuvent bénéficier de taux réduits en matière de donation et les droits applicables sont équivalents aux droits de succession.

Deux exemples éloquents, avec les taux applicables en Région wallonne en matière de donation :

- une personne veut faire une donation de 1.000.000 € à une connaissance en Région wallonne, si il s'agit de valeurs mobilières, les droits seront de 77.000 € s'il s'agit d'immeuble de 770.000 € ;
- un père veut faire une donation à un de ses enfants toujours de 1.000.000 € en Région wallonne, s'il s'agit de valeurs mobilières, les droits seront de 33.000 € et s'il s'agit d'immeubles de 330.000 €.

Le précompte immobilier d'un bien donné en location représente aujourd'hui entre un et deux mois de loyers réels.

Nos droits d'enregistrement figurent parmi les plus élevés d'Europe avec 12,5%, la moyenne étant de 6%.

En d'autres termes, les pouvoirs publics ne sont nullement perdants dans le système actuel !

Et à supposer que l'on puisse avancer sur une discussion sur la taxation des loyers réels, il devrait aussi être permis d'imputer dans les charges déductibles toutes les taxes régionales, provinciales et communales (voir notamment le précompte immobilier) et prévoir comme en France un formule de précompte immobilier comme nous l'appelons **non plus uniquement à charge des propriétaires mais comprenant un volet taxe foncière (pour le propriétaire) et un volet taxe d'habitation (à charge de l'occupant propriétaire ou locataire).**

L'approche doit être globale et ne pas saucissonner les discussions.

... et dès lors tous les niveaux de pouvoirs autour de la table

Par ailleurs, il faudra que tous les niveaux de pouvoirs soient autour de la table, Fédéral, Régions et pouvoirs locaux puisque ce sont des niveaux de pouvoirs différents qui sont compétents :

- IPI Fédéral
- droits d'enregistrement, de donation et de succession les Régions
- PI et une multitude de taxes frappant l'immobilier, les communes, provinces et agglo à Bruxelles

Le patrimoine et plus précisément l'immobilier déjà bien taxé en Belgique

Les chiffres européens contredisent ceux qui estiment qu'il y a encore de la marge pour taxer davantage le capital immobilier.

Le dernier rapport d'Eurostat publié en 2013 rappelle que les propriétaires de biens immobiliers situés en Belgique payent déjà de lourds impôts en additionnant toutes les taxes qui sont perçues sur le patrimoine immobilier tant par les autorités fédérales que par les régions, les communes et les provinces.

L'immobilier belge est trois fois plus taxé que l'immobilier allemand

Selon l'étude « EU taxation trends 2013 » le poids de l'ensemble des impôts immobiliers correspond à 3,2 % du PIB en Belgique contre 0,9 % en Allemagne et 1,1 % aux Pays-Bas. L'Europe de la zone euro (17 pays) connaît quant à elle une taxation moyenne de 1,3 % du PIB, soit moins de la moitié de notre pays.

Ce sont surtout les droits d'enregistrement et les droits de succession qui sont responsables de ce classement de la Belgique en tête des pays qui taxent le plus l'immobilier. Pour ces deux sources d'impôts, nous sommes « number one » en Europe avec des recettes supérieures à 5 milliards d'euros.

Il serait intéressant de voir l'évolution institutionnelle de la Belgique : ira-t-on vers une taxation au Nord de la Belgique plus proche des Pays-Bas et de l'Allemagne et au sud du pays plus proche de la France ? Ce serait en tout cas catastrophique pour l'unité de notre pays, car la différence de taxation ira dans ce cas du simple au double entre la Flandre et la Wallonie.

Le Traité de Lisbonne protège les droits des propriétaires

Le traité de Lisbonne rappelle que « *Toute personne a le droit de jouir de la propriété des biens qu'elle a acquis légalement, de les utiliser, d'en disposer et de les léguer. Nul ne peut être privé de sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, dans des cas et conditions prévus par une loi et moyennant en temps utile une juste indemnité pour sa perte. L'usage des biens peut être réglementé par la loi dans la mesure nécessaire à l'intérêt général.* »

Ce texte impose des limites à la boulimie des États européens. Les impositions proprement dites ainsi que les charges administratives qui pèsent sur la propriété ne peuvent affecter le droit de propriété que pour l'intérêt général.

Des effets pervers - veut-on encore un secteur locatif privé ?

Que cela plaise ou non à certains, en Belgique grâce à de nombreux particuliers (le belge n'a-t-il pas une brique dans le ventre), le parc locatif privé est important et permet de répondre aux besoins de nos concitoyens dans des conditions tout à fait acceptables en termes de prix et de qualité en regard de ce qui existe dans nombre de pays voisins.

Et de rappeler le récent rapport de l'OCDE qui ne manque pas de préciser d'emblée « *les conditions de logement en Belgique sont parmi les meilleures de la zone OCDE d'après l'indicateur du vivre mieux (OCDE, 2013c), car les habitations sont de grande qualité et vastes, alors que les coûts du logement se situent dans la moyenne* »

Certes on peut toujours faire mieux mais il serait temps d'arrêter, dans le chef de certains de noircir une situation qu'il n'a pas lieu d'être.

Le volet fiscal n'est pas le seul qui préoccupe les propriétaires, il y a les craintes liées à la régionalisation des baux à loyers

Dès lors autant de mesures potentielles de nature à faire fuir les particuliers de l'investissement locatif privé et de ne pas perdre de vue que la gestion locative comporte déjà aussi de nombreuses contraintes mais aussi des aléas certains en termes de sinistres locatifs.

Conséquences potentielles de cela : un mauvais entretien du parc immobilier, une offre de logements locatifs en diminution et ce en regard d'une demande appelée à

croître (effet démographique mais aussi multiplication des ménages mono parentaux) et aussi une atteinte au pouvoir d'achat de nombre de personnes qui ont placé leurs économies dans le locatif pour compléter leur pension.

Vers une grève de l'investissement locatif privé ?

En fonction de l'évolution des choses, tant sur le plan fiscal que législatif, le SNPC est prêt à résister et à mordre au besoin.

Au mois de mai 2014, les propriétaires ont mis leur poids électoral dans la bataille. Les majorités OLIVIER n'ont pu être reconduites, si tel avait été le cas ce fut la catastrophe pour les propriétaires avec des enchères à gauche entre le PS et ECOLO.

Si les propriétaires n'étaient pas entendus, c'est leur poids économique qu'ils devront mettre dans la balance et faire la grève de l'investissement locatif notamment dans le neuf ou encore en reportant nombre de travaux non indispensables.

L'impact sera direct sur le plan de l'emploi. Notre plan d'action est prêt. Mais nous n'en sommes pas là.

Nous n'avons pas d'a priori défavorable vis-à-vis des nouveaux gouvernements fédéral et régionaux et le SNPC ne ménagera pas son soutien à la mise en oeuvre de politiques équilibrées et respectueuses des droits des uns et des autres.

Le SNPC revendique en tout état de cause d'être associé à toute concertation (voir en Région wallonne des Etats généraux du logement et de la construction) intéressant l'immobilier, au niveau fédéral, à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre, comme représentant des consommateurs de l'immobilier (propriétaires et copropriétaires) en d'autres termes ceux qui paient....au bout du circuit économique.

Seul regret tant à Bruxelles qu'en Wallonie et en Flandre, c'est l'absence de prise en compte de la copropriété et des défis qu'elle va entraîner alors même en matière de patrimoine, de logement et de pouvoir d'achat, elle intéresse nombre de nos concitoyens.

Le Fédéral quant à lui tarde à mettre en place les mesures voulues pour rencontrer un certain nombre de défis du monde de la copropriété.

Plus que les relations propriétaires-locataires, c'est de là que viendront les problèmes. Le SNPC a prévenu.

Contact : Olivier HAMAL, Président SNPC
olivier.hamal@skynet.be
Tél. : 0475/36.09.17