



La taxation des loyers réels est un miroir aux alouettes

PAR OLIVIER DE CLIPPELE, ANCIEN PRÉSIDENT DU SNP

I semble de bon ton, en ces jours de disette budgétaire, de laisser croire que la taxation des loyers rapporterait des recettes fiscales supplémentaires.

Les chiffres de la fiscalité immobilière qui viennent d'être remis à la demande du SNP par le Service Public Fédéral des Finances, ne donnent cependant pas raison à ces va-et-vient en guerre contre les bailleurs de logements.

Sur base de l'exercice d'imposition 2008, le revenu cadastral total

majoré et indexé des logements donnés en location ou réservés à titre de seconde résidence, s'élève à 1.394.745.728 euros, totalisant une imposition d'environ 418 millions au précompte immobilier et 374 millions à l'impôt des personnes physiques d'après l'extrapolation faite par le SNP sur base d'une taxation moyenne de 30 % au précompte immobilier péréquaté et au taux moyen de taxation de 38 % des revenus cadastraux indexés et multipliés par 40 % après déduction des intérêts « hypothécaires » comme le prévoit la loi fiscale.

Imposition aux personnes physiques - code 106 - exercice 2008

800.000 logements ⁽¹⁾ x 5.520 euros ⁽²⁾	4.416.000.000 €
Frais 40 % ⁽³⁾	- 1.766.400.000 €
Intérêts « hypothécaires » déductibles	- 620.193.470 €
Revenu réel taxable	2.029.406.530 €
Taxation au taux moyen des salaires (38 %)	771.174.481 €
Taxation actuelle exercice 2008	792.534.105 €
Réduction impôt si taxation revenus réels	- 21.359.624 €

(1) estimation du nombre de logements donnés en location de particulier à particulier

(2) CRIOC : loyer moyen en 2009 = 467,55 € www.crioc.be/FR/doc/x/y/document-4552

(3) estimation du cadastre : entretien, rénovation, assurances, frais judiciaires, loyers impayés, etc.

Le SNP ne peut vérifier l'exactitude des mentions publicitaires et le sérieux des annonceurs, comme d'ailleurs les autres médias. Nos lecteurs voudront bien en tenir compte.

SOMMAIRE

ÉDITORIAL

- > La taxation des loyers réels est un miroir aux alouettes **3**

COPROPRIÉTÉ

- > Nouvelle initiative du SNP en partenariat avec « Formation PME Liège ». Formation pour syndic non professionnel **5**

COPROPRIÉTÉ

- > Recours contre les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires **9**

LOGEMENT - ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- > Préservation énergétique **10**

WALLONIE - PEB

- > Énergie et bâtiments (2) **15**

FISCALITÉ

- > Taxe sur les phone- et night shops : Bruxelles renonce à poursuivre les bailleurs ! **19**

FISCALITÉ

- > Location de garages : TVA et impôt des personnes physiques **20**

LOGEMENT

- > Occupation à titre précaire **21**

ASSURANCE

- > « House Assist » de Europ Assistance : pour les membres du SNP, à partir du 1^{er} janvier 2011 ! **23**

FISCALITÉ

- > La TVA à 6 % pour la rénovation prolongée jusque fin juin 2011 **25**

ÉNERGIE - DÉVELOPPEMENT DURABLE

- > Labels et certifications de développement durable. Effet de mode ou évolution inéluctable ? **28**

Si les sept partis qui sont à la table des négociations devaient décider de remplacer la taxation forfaitaire actuelle sur base du revenu cadastral et ne taxer rien que le revenu réel des logements donnés en location, cela donnerait un impôt de 771 millions au lieu des 792 millions actuels pour l'exercice 2008.

Avec la taxation des loyers réels, l'Etat, les Régions, les Provinces et les Communes y perdraient ensemble 21 millions d'euros de recettes.

Lors de la tentative du Ministre des Finances Philippe Maystadt de taxer les loyers en 1997, le SNP avait clairement fait comprendre qu'il ne pouvait être question de taxer en même temps le revenu cadastral et

les loyers réels selon ce qui convenait le mieux à l'Etat.

Pour le SNP, il est clair que la taxation des loyers réels entrainera d'office la suppression de toute taxation (forfaitaire) au précompte immobilier. Il n'est pas acceptable de taxer à la fois au précompte immobilier et à la fois sur base du revenu réel.

C'est bien pour cette raison que cette nouvelle forme de taxation a été abandonnée en 1997 car elle aurait entraîné l'administration vers des cieux incertains tandis qu'actuellement les propriétaires sont de loin les meilleurs contribuables du pays avec un taux de réalisation qui dépasse les 97 %.

Pour s'en convaincre, il suffit d'examiner le taux de réalisation fiscal des sociétés immobilières qui sont taxés sur les loyers réels. La plupart de ces sociétés se contentent de payer le précompte immobilier, qui est une taxation forfaitaire sur base du revenu cadastral, et ne payent pas ou peu d'impôt sur les revenus réels tant les frais et charges d'entretien – et surtout de gestion – des immeubles sont en constante augmentation.

En outre, la taxation des loyers réels entrainera une hausse du crédit immobilier pour réduire la base taxable, voire même de la supprimer.

Ce n'est pas pour rien que les propositions de taxer les loyers réels émanent des banques qui voient là une opportunité pour gonfler leur encours du crédit.

Surcharge administrative

Il y a également une autre raison qui conduit au rejet de la taxation des loyers réels ; c'est la surcharge administrative qu'entraînera la vérification de 800.000 comptes de loyers.

La Belgique compte un grand nombre de bailleurs, probablement 400.000, car le système est simple et ne nécessite pas l'aide d'un professionnel de la comptabilité et de la fiscalité pour déclarer les revenus immobiliers.

Le fait que tous ces bailleurs investissent dans l'immobilier locatif est également à l'avantage des locataires qui trouvent plus facilement des biens à louer que dans les pays où l'investissement immobilier s'est fort professionnalisé.

Dans ces pays, comme la France par exemple, il y a proportionnellement moins de biens qui sont offerts à la location et les loyers sont plus élevés qu'en Belgique. ■



OFFICE DES
PROPRIÉTAIRES

O.P. MANAGEMENT S.A.

Gestion Patrimoniale • Syndic d'Immeubles

Depuis 1875, l'Office des Propriétaires est le partenaire privilégié des propriétaires.

En effet :

- OP décharge réellement les propriétaires de tous les soucis d'une gestion immobilière (indexations, travaux, maintenance, rappels, répartition des charges, états des lieux, etc.)
- OP se met totalement à la place du propriétaire en gérant ses biens en bon père de famille
- OP gère les biens de centaines de propriétaires privés ainsi que ceux de gros institutionnels (Cie d'Assurance, etc.) et ceci, dans un climat de confiance unique en Belgique.

Vente - Location
02 626 08 26

Bail type
02 626 08 26

Avenue Emile de Mot. 19 - 1000 Bruxelles
Tél. 02 626 08 46 - Fax 02 626 08 48
e-mail : opm@op1875.be - www.op1875.be