

1000m² pour l'obligation de se conformer aux normes en la matière, et les Etats Membres pourraient même contraindre le propriétaire qui voudrait rénover progressivement son immeuble, à le faire en une seule fois !

Passons sur les exigences en ordre dispersé des préventionnistes locaux (article p.14), sur les réflexions en matière d'expulsion des locataires, sur les taxes démentes mises en place par certaines communes (article p.6), sur les perspectives de régionalisation de la loi sur le bail...

Il faudrait faire un guide du propriétaire, reprenant toutes ces règles et contraintes : le problème est qu'au rythme où les législations évoluent, à peine cet ouvrage sorti de presse, il faudrait le réécrire !

Les propriétaires doivent-ils pour autant reconvertir leur patrimoine vers des domaines moins ardues ? La récente crise financière a échaudé – voire ruiné – de nombreux épargnants, de sorte que la réponse ne va pas de soi. En outre, malgré la réputation sulfureuse que l'on fait aux propriétaires, l'investissement immobilier est le plus citoyen qui soit car il ne se dissimule pas et a un rôle social que l'on souligne encore trop rarement. Par ailleurs, il nous semble bien plus satisfaisant de posséder un coin de terre et des briques que de spéculer sur le malheur des autres en jouant à la hausse ou à la baisse avec le prix du pétrole ou des céréales, voire l'activité d'une entreprise qui fait vivre des milliers de personnes !

Le nouveau Ministre wallon du Logement, Jean Marc Nollet (ECOLO), donne du reste aux bailleurs des raisons de reprendre confiance en intitulant son exposé pour le dîner de la Régionale wallonne « Le propriétaire bailleur, un partenaire de la politique wallonne du logement » (p.10).

Restons donc propriétaires, mais défendons-nous et croyons en notre bon droit.

Evolution de la taxation des loyers depuis la dernière péréquation cadastrale

PAR OLIVIER DE CLIPPELE, ANCIEN PRÉSIDENT DU SNP

Le bruit court régulièrement que les loyers ne sont pas taxés ou qu'ils sont taxés sur un revenu cadastral dépassé. C'est aller un peu vite en besogne.



Les chiffres réels nous rappellent que la taxation des loyers depuis la dernière péréquation cadastrale de 1980 a connu une hausse nettement plus importante que l'indice des prix à la consommation.

Ainsi, l'indice des prix à la consommation a augmenté de 136 % entre 1980 et 2008.

Durant la même période, les logements donnés en location à des fins privées ont connu une hausse de la taxation de 175 %, soit 39 % de plus que l'indice des prix à la consommation.

Ceux qui viennent régulièrement avec l'idée de taxer les loyers ont – négligemment ou sciemment – oublié que les mesures prises par le gouvernement Dehaene ont non seulement augmenté tous les revenus cadastraux de 40 % avant de les indexer chaque année, mais ont surtout supprimé l'imputation du précompte immobilier sur la taxation finale.

Avant 1993, la taxation à l'impôt des personnes physiques était réduite à concurrence d'une fraction du précompte immobilier à l'instar du précompte professionnel des salariés.

→ Evolution de la taxation des loyers privés 1980-2008

	1980	2008	évolution
Indice prix à la consommation	90,04 ¹	212,29	+ 136 %
Taxation par référence au revenu cadastral	37,50 ²	103,30 ³	+ 175 %
Évolution loyer moyen à Bruxelles	200	553 ⁴	+ 177 %

1 Base 1981 = 100 (www.statbel.fgov.be/indicators)

2 RC fixé en 1980 = 100, taxe (50 %) = 50 - 12,5 (imputation PI) = 37,50

3 RC 100 x 1,4757 (index 2008) x 1,40 (augmentation forfaitaire) = 206,60 taxé à 50 % = 103,30

4 Estimation pour 1980, Observatoire du Logement, Le Soir du 26 février 2009

Le fait de ne plus considérer ce « précompte » comme une avance sur l'impôt final avait brutalement augmenté l'impôt sur les loyers d'un quart pour un propriétaire qui payait 50 % d'impôt sur ces revenus cadastraux. Ajoutés au 40 % de forfait de rattrapage, cela fait un total de 65 % d'augmentation d'impôt au début des années nonante.

Depuis 1991, il y a lieu d'y ajouter l'indexation automatique des revenus cadastraux.

Globalement, les propriétaires n'ont pas à rougir de leur apport aux finances de l'Etat. L'estimation des recettes pour le seul précompte immobilier est de 4,1 milliards d'euros en 2008, 3,6 milliards pour les droits d'enregistrement et 1,9 milliards pour les droits de succession, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA, l'impôt sur le revenu et les multiples taxes locales sur l'immobilier.

Le problème actuel du budget de l'Etat fédéral est que tous ces impôts

vont nourrir l'escarcelle des Régions, des Provinces et des Communes, mais ce ne sont pas les propriétaires qui ont demandé de scinder l'Etat belge en trois régions, trois communautés, etc.

→ Globalement, les propriétaires n'ont pas à rougir de leur apport aux finances de l'Etat

L'Etat ne perçoit plus que l'impôt sur le revenu. Le Rapport de l'OCDE de juillet 2009 s'est focalisé sur cet aspect limité des recettes, lorsqu'il disait que l'immobilier ne rapportait que 0,5 % du PIB, soit environ 1,6 milliards d'euros.

Les chiffres cités contredisent le rapport de l'OCDE à 200 %.

L'OCDE semble avoir oublié les autres impôts que supportent les

propriétaires au profit des Régions, des Provinces, des Communes.

A cela s'ajoutent d'autres mesures qui ont également alourdi directement ou indirectement la charge des propriétaires :

- le maintien lors de la réforme fiscale de 1988 du cumul des revenus immobiliers avec les revenus professionnels ou avec les pensions alors que les placements mobiliers ont pu bénéficier d'un précompte libérateur, sans cumul des revenus mobiliers avec les autres revenus ;
- le maintien du double critère de taxation des loyers professionnels ce qui pousse de plus en plus de propriétaires-bailleurs à être taxés sur le revenu cadastral indexé alors que les loyers réellement payés par le locataire sont inférieurs au loyer de référence du revenu cadastral indexé ;
- l'interdiction faite à partir de 1989 de répercuter le précompte immobilier à charge des locataires, ce qui facilitera la décision des communes d'augmenter leurs additionnels au précompte immobilier car les locataires votent mais ne payent plus ;
- la loi Wathélet de 1991 qui va limiter la liberté des propriétaires en matière de baux à loyers. Ce n'est pas une charge fiscale proprement dite, mais on peut certainement la qualifier de charge sociale ;
- l'introduction de normes de qualité pour la mise en location de logements ce qui alourdit les charges de rénovation et d'entretien des propriétaires-bailleurs.

Les propriétaires bailleurs qui voient défiler les multiples lois, décrets, ordonnances et règlements concernant leurs immeubles se sentent attrapés sur deux fronts, celui de la boulimie normative et celui de la fiscalité multi-étages. Chaque niveau de pouvoir estime devoir faire une politique sociale du logement à bon compte, c'est-à-dire aux frais des propriétaires. ■

BROCHURE « LE BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE – LOI 91/97 »



**Le SNP a élaboré une annexe à la brochure
« Le bail de résidence principale – loi 91/97 »
suite aux nouvelles dispositions législatives.**

Prix ?

Brochure + annexe :

- (membre du SNP) 10 € + 2,95 € frais de port = 12,95 €
 - (non membre SNP) 12,50 € + 2,95 € frais de port = 15,45 €
- Vous avez déjà la brochure et voulez acquérir l'annexe :
4,30 € + 1,77 € frais de port = 6,07 €

Comment les obtenir ?

- en nos bureaux
- par versement au compte 310-1038740-53 du SNP en mentionnant en communication les documents demandés