

Taxer les loyers réels

Cela paraît évident : les propriétaires-bailleurs devraient être taxés sur les loyers réels qu'ils perçoivent de leur(s) locataire(s). Et pourtant, la réalité est tout autre...

La fiscalité immobilière est un domaine dans lequel l'Etat joue ou plutôt pourrait jouer un rôle régulateur dans le but de favoriser l'accès au logement, qu'il s'agisse de l'accès à la propriété ou à un logement en location à un prix décent.

C'est un domaine complexe car les législations actuelles ou envisagées interagissent entre elles et ont parfois des effets non désirés, comme par exemple l'augmentation du coût des loyers. Nous nous attardons ici sur une mesure qui pourrait à la fois permettre de faciliter l'accès au logement locatif et d'être fiscalement plus juste.

Comment sont taxés les revenus locatifs ?

Actuellement, un propriétaire-bailleur qui met un ou plusieurs biens en location n'est pas taxé sur base des loyers qu'il perçoit réellement, mais sur base du revenu cadastral (RC) de l'habitation. Or, le RC a été établi en 1980 sur base de la valeur des biens en

1975... c'est dire si le calcul est largement dépassé !

En théorie, la péréquation (révision) cadastrale doit avoir lieu tous les 5 ans, mais elle n'a plus eu lieu depuis 45 ans !

Puisqu'il ne correspondait plus du tout à la valeur réelle du bien, le RC a été indexé depuis 1991 et a été majoré de 40%.

Malgré ces deux mesures de correction du RC, cette base de taxation reste largement inférieure aux loyers réellement perçus par les propriétaires, en particulier dans les grandes villes comme Bruxelles ou dans les zones où les prix de l'immobilier et donc du marché locatif ont explosé depuis 20 ans.

Certains - et non des moindres -¹ estiment que, malgré la réévaluation forfaitaire de 40% du RC et l'indexation, les loyers réellement perçus sont en moyenne quatre fois plus



importants que la taxation faite sur base du RC. Comme l'explique Nicolas Bernard², "Il y a là comme une injustice, singulièrement si on compare ce régime fiscal au mode d'imposition des revenus du travail, taxés sur une base bien réelle, eux".

De plus, un forfait de 40% est automatiquement retranché du RC brut pour frais d'entretien et de réparation, que des travaux soient effectués ou non. Cela n'encourage pas les propriétaires à rénover leur bien, d'autant plus que s'ils font des travaux importants, le RC risque d'augmenter et donc le niveau de taxation également ! Or, c'est tout le contraire qu'il faudrait faire...

Ce constat d'inégalité en matière de taxation des loyers est largement partagé au-delà du réseau associatif qui défend le droit au logement, puisque l'OCDE et même la Commission européenne et la Cour des comptes ont épinglé récemment le fait que le patrimoine immobilier était largement sous-taxé en Belgique. Dans un communiqué de presse en 2013, cette dernière mentionne que "l'absence de péréquation des revenus cadastraux depuis 1980 affecte la perception correcte de l'impôt et crée des inégalités entre les contribuables".

Toujours selon Nicolas Bernard, ce système de taxation forfaitaire a en outre un autre gros inconvénient, c'est que le propriétaire sera taxé exactement de la même manière, quel que soit le loyer demandé. Ce qui ne les encourage pas à modérer les loyers puisqu'ils n'en seront pas "récompensés" par la fiscalité. Enfin, il souligne un autre effet collatéral de ce système fiscal, c'est qu'il favorise la subdivision d'immeubles en de multiples petits appartements, puisque le RC reste le même pour l'ensemble de l'immeuble (et donc le montant de la taxation), mais que les rentrées locatives sont sensiblement plus importantes quand l'immeuble est scindé en appartements.

Les avantages de la taxation réelle

Outre qu'elle établirait un peu plus de justice fiscale entre les différentes sources de revenus, un avantage non négligeable de cette proposition pourrait être de modérer le prix des loyers, à condition que la réforme ➡

Qu'est-ce que le revenu cadastral ?

Le revenu cadastral (RC) constitue la base pour la perception du précompte immobilier et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques. Le RC n'est pas un véritable revenu, mais un revenu fictif qui correspond au **revenu annuel moyen net** qu'un immeuble procurerait à son propriétaire. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au moment de référence.

Qu'est-ce que le précompte immobilier ?

Le précompte immobilier est un impôt régional sur les biens immobiliers (maisons, appartements, terrains...) que vous devez payer chaque année. Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral (RC) indexé. Ce pourcentage varie en fonction de la situation du bien immobilier.

⇒ soit bien pensée. En effet, un propriétaire éviterait d'augmenter les loyers pour ne pas passer dans une tranche d'imposition supérieure et être donc davantage taxé.

Cependant, Christian Valenduc, conseiller au SPF Finances et qui adhère à titre personnel au principe de taxation des loyers réels, est prudent sur l'impact de cette mesure, car "Si l'impôt est répercuté sur le locataire, ce n'est pas en augmentant l'impôt qu'on fera baisser les loyers..."³ Et il n'est pas sûr que le propriétaire fasse des calculs savants pour connaître le "coût-bénéfice" d'une augmentation ou non d'un loyer.

Cependant, ce serait jouable si le propriétaire peut également être gagnant dans l'opération. Nous l'avons dit précédemment, le système actuel n'encourage pas le propriétaire à effectuer des travaux de rénovation car il n'y est pas "fiscalement parlant" encouragé. Si, à la place de la déduction forfaitaire actuelle, on permet au propriétaire de déduire ses charges réelles de rénovation, tout le monde pourrait être gagnant. Le locataire d'abord car il bénéficierait d'un bien en meilleur état et moins énergivore, à condition bien sûr que le propriétaire n'en profite pas pour augmenter le coût du loyer. C'est ici qu'un encadrement des loyers est indispensable si on ne veut pas que cette mesure se retourne contre lui (Nous y reviendrons).

Le propriétaire ensuite, qui pourrait déduire fiscalement ses frais et revaloriserait son bien par la même occasion. Et enfin l'Etat, car la condition d'une déduction fiscale des frais serait que les travaux soient effectués par des entreprises agréées, ce qui signifie une relance du secteur de la construction et une dimi-

nution du travail au noir.

Sans compter le bénéfice social et environnemental pour la collectivité, d'avoir un parc de logements rénovés, entretenus, et bien isolés.

Les dépenses d'entretien et d'amortissement du bien (s'il y a un prêt hypothécaire en cours) pourraient également être fiscalement déductibles par le propriétaire. Au final, il s'agirait pour Christian Valenduc de "taxer le revenu locatif net de charges réelles et dûment prouvées". Un système qui aurait la faveur d'une majorité de Belges (enquête réalisée par l'Echo en 2013). Et qui est d'application depuis longtemps dans les pays voisins, sans que cela n'ait provoqué des catastrophes.

Quel niveau de taxation ?

Même si de nombreuses institutions et partis politiques se disent favorables au principe d'une taxation des loyers réels, la question suivante est évidemment celle du niveau de taxation.

Les plus modérés et les plus prudents préconisent une taxation au même pourcentage que la taxation sur le capital, soit environ 25%. Ceci afin d'éviter que les personnes qui ont de l'argent à investir ne délaissent l'immobilier, au risque de faire baisser fortement l'offre de logement. Avec comme conséquence une augmentation des loyers (quand l'offre diminue, la demande augmente et donc les prix également).

Mais de nombreux mouvements associatifs et syndicaux, regroupés au sein du Réseau pour la Justice Fiscale, estiment que la fiscalité immobilière doit être pensée plus largement dans la perspective d'une globalisation de l'ensemble des revenus (du travail, du capital et de l'immobilier) qui seraient taxés à un taux unique. Mais cette proposition dépasse largement le cadre de cet article...

Des balises indispensables

La taxation des loyers réels entraînerait donc des changements importants sur le plan fiscal, dont il faut tenir compte pour éviter des effets non désirés, le principal effet pervers majeur étant de faire chuter l'offre de logements.

Ainsi, le mécanisme devrait pénaliser davantage les propriétaires qui pratiquent des loyers trop élevés. On pourrait donc prévoir des compensations financières pour les propriétaires qui pratiquent des loyers raisonnables. Ou qui confient leur bien à une AIS.

D'autre part, la taxation réelle des loyers pourrait n'intervenir que quand l'habitation est remboursée totalement par le propriétaire. Ou augmenter selon le nombre de biens loués par le même propriétaire. Il faut également veiller à ne pas pénaliser excessivement les propriétaires qui divisent une maison en plusieurs

Un impôt dégressif

Depuis 1975, date de la dernière révision des revenus cadastraux, la valeur de l'immobilier a augmenté partout, mais de manière très différente d'une région à l'autre.

Cela signifie que les propriétaires-bailleurs riches, qui ont assez d'argent pour investir dans des régions où le prix de l'immobilier a explosé, sont proportionnellement beaucoup moins taxés que les petits propriétaires qui mettent un bien en location dans une zone où le prix de l'immobilier a moins augmenté depuis 1975.

Pourquoi ? Parce que la base de calcul de l'imposition (le revenu cadastral) est restée stable quelles que soient les régions d'habitation, alors que le montant des loyers perçus par les propriétaires a augmenté de manière très inégale. Un propriétaire qui loue une maison à Lasne est donc proportionnellement beaucoup moins taxé qu'à Quaregnon !

En quelque sorte, on peut dire que l'impôt sur les loyers est dégressif et donc profondément injuste, puisque la taxation est proportionnellement moins importante pour les propriétaires qui perçoivent des loyers élevés.



Petits propriétaires, mythes et réalités

Selon Christian Valenduc, la moitié des propriétaires-bailleurs sont des indépendants et des pensionnés qui se constituent une pension complémentaire avec de l'immobilier. Ce dernier constitue, selon lui, "le 4^{ème} pilier de pension" pour de nombreux indépendants.

Ce phénomène doit être pris en considération dans une réforme globale de la fiscalité, qui doit tenir compte également du faible niveau, voire de l'absence de taxation du 3^{ème} pilier (épargnes-pensions privées).

Nuançons cependant ce mythe du « petit propriétaire » en signalant qu'à Bruxelles par exemple, les 3% des plus grands propriétaires détiennent à eux seuls une plus grande part du parc immobilier que les 50% des plus petits bailleurs...¹

1 Six mythes et une vérité sur la taxation des loyers, Frédéric Panier et Daniel Zamora, in Politique, 21/01/2014

appartements car les locataires ont rarement les moyens de louer une maison entière !

Un nouveau système de taxation des loyers devrait en tout cas être élaboré dans l'objectif de favoriser l'offre de logements modestes plutôt que de logements de luxe, qui rapportent actuellement beaucoup plus aux propriétaires.

A défaut d'une taxation réelle des loyers, Nicolas Bernard préconise deux mesures intermédiaires qui pourraient avoir un impact positif : la péréquation (révision) des revenus cadastraux pour les faire correspondre aux réalités du marché immobilier, et le remplacement de la déduction forfaitaire de 40% pour travaux par une déduction des frais réels d'entretien et de rénovation.

... Mais connaît-on les loyers réellement perçus ?

En théorie, depuis que l'enregistrement des baux a été rendu obligatoire en 2007, le montant des loyers réellement perçus devraient être connus de l'administration fiscale, puisque c'est elle qui conserve tous les baux enregistrés.

Avec deux écueils de taille. Tous les baux ne sont pas enregistrés (par ex. pour des petits appartements ou studios aménagés au domicile du propriétaire). Ensuite et surtout, l'administration fiscale sous la tutelle du ministre des Finances de l'époque Didier Reynders, a volontairement évité de traiter les baux qu'elle recevait. Elle n'a donc pas fait le relevé des loyers perçus par les propriétaires, sous prétexte que cette compétence allait passer dans les mains des Régions.

Une solution possible pourrait être de rajouter une case "Loyers perçus" sur la déclaration d'impôt (IPP), mais en l'absence d'une réelle levée du secret bancaire, le contrôle est quasi impossible (contrairement aux revenus du travail qui, eux, sont connus au centime près !).

Nécessité d'un encadrement des loyers

Si la taxation des loyers réels est une mesure de bon sens et plus équitable sur le plan fiscal (avec toutes les réserves évoquées plus haut), elle ne résoudra cependant pas à elle seule l'accès au logement.

Les Equipes Populaires, avec de nombreuses associations pour le droit au logement, plaident également pour la fixation d'une grille de référence des loyers en fonction de l'état du bien, de sa situation géographique, de ses caractéristiques de confort...

Ce loyer de référence, sur base d'une grille établie et reconnue officiellement par les pouvoirs publics, pourrait servir d'instrument de mesure pour pénaliser ou récompenser via la fiscalité, les loyers qui s'écartent de ce loyer de référence.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, ce serait une manière d'adoucir la taxation des loyers réels pour les propriétaires qui appliquent des loyers conformes à la valeur du bien. Et pourrait donc pousser les loyers à la baisse.

Bien que faisant assez largement consensus sur son principe, la taxation réelle des loyers ne se fera que s'il y a la volonté politique de la mettre en application. La sixième réforme de l'Etat augmente le pouvoir d'action des Régions en la matière. A elles de s'en saisir...

Monique Van Dieren

1 Le Conseil supérieur des Finances avait établi ce ratio à 3,21 en 1996. Vu la constante augmentation des loyers depuis 20 ans, on peut raisonnablement estimer que les loyers perçus réellement sont en moyenne 4 fois plus importants que les niveaux de taxation actuels.

2 "La défédéralisation du bail d'habitation : Quels(s) levier(s) pour les Régions ?" sous la direction de Nicolas Bernard, Ed. Larcier, Février 2014.

3 *L'impôt ne peut pas tout résoudre*, Christian Valenduc dans Politique n° HS6, "Un toit pour tous", septembre 2006.