

Réformer le revenu cadastral serait du suicide politique



[Ewald Pironet](#) Ewald Pironet est rédacteur du Knack.

18/04/18 à 15:52 - Mise à jour à 16:12

La Cour européenne de Justice exige que la Belgique revoie les impôts sur les habitations. Ce n'est pas la première fois que nous sommes condamnés à cause de notre système de revenu cadastral, mais ce sera bientôt la dernière fois.



Johan Van Overtveldt © BELGA

S'il y a deux choses auxquelles le fisc belge ne peut pas toucher sous peine de déchaîner les passions, ce sont bien le livret d'épargne et les briques. Pourtant, il faudra que notre gouvernement adapte les impôts sur les habitations. Notre pays vient en effet d'être condamné par la Cour européenne de Justice parce que le fisc belge impose l'immobilier d'une manière différente de l'étranger. Celui qui possède un bien immobilier en Belgique est imposé sur base de son revenu cadastral, qui représente la valeur locative estimée. Pour une habitation dans un autre pays de l'UE, le fisc prend la valeur locative réelle comme critère, qui est généralement nettement plus élevée que la valeur locative estimée. Et c'est là que le bât blesse.

Il est clair depuis longtemps qu'en Belgique le revenu cadastral est problématique. Il représente le revenu moyen net d'un bout de terrain ou d'un bâtiment en Belgique en 1975. Ces dernières quarante années, il a été un peu indexé, mais plus adapté à la

réalité. Du coup, il ne reflète plus la valeur locative réelle. Il y a près de dix ans, l'expert budgétaire André Decoster (KU Leuven) a déclaré que le revenu cadastral était "au fond une information sans valeur et qu'il était urgent de changer la donne. "Qu'on ne le fasse pas est indigne d'un pays", estimait son collègue Jacques Vanneste (Université d'Anvers). Depuis, rien n'a changé.

La Belgique a été rappelée à l'ordre plusieurs fois. La Cour des comptes descend le système en flammes depuis des années. Les rapports de l'OCDE et Eurostat ont mentionné plusieurs fois que les biens immobiliers en Belgique sont trop peu imposés. Le 7 novembre 2007, la Commission européenne a convoqué la Belgique une première fois au sujet du traitement fiscal inégal de l'immobilier belge et européen. Et le 11 septembre 2014, la Belgique a été condamnée par la Commission européenne. Le fiscaliste Michel Maus décrit cet arrêté comme "le 11 septembre du RC". L'arrêté de la semaine dernière concerne le même sujet - mais si notre pays n'adapte pas sa législation, il pourra se voir infliger des amendes ou des astreintes.

Comment la Belgique peut-elle aligner le traitement fiscal en Belgique sur celui d'autres pays européens, comme l'exige la Cour européenne? Pratiquement, il n'est pas réalisable pour le fisc d'imposer l'immobilier dans d'autres pays européens sur base du RC - dans certains pays, cette notion n'existe même pas. La seule possibilité c'est que le fisc impose l'immobilier belge en fonction des revenus locatifs réels. Il faut alors adapter la valeur locative estimée de tous les logements à la valeur locative réelle. Les experts fiscaux s'attendent à ce que le RC actuel soit multiplié par trois ou quatre en moyenne.

Les impôts annuels sur nos habitations seront-ils également multipliés par trois ou quatre ? Pas nécessairement. Les régions, et surtout les communes, qui reçoivent la plus grande partie des impôts, pourraient baisser leurs tarifs. Ou il pourrait y avoir une déduction fiscale forfaitaire de 50 à 70% pour la rénovation et l'entretien. Cependant, le poison est ailleurs : si le RC est multiplié par trois ou quatre fois en moyenne, certains propriétaires devraient payer encore plus d'impôts. Pour les personnes qui ont une résidence secondaire, la facture risque d'être salée. Et qui referait une estimation du RC ? Et les propriétaires ne vont-ils pas s'opposer juridiquement à une hausse ?

Il est compréhensible qu'un ministre ne veuille pas réformer le RC. Ce serait du suicide politique. Le ministre des Finances Johan Van Overtveldt (N-VA) a annoncé que l'administration étudie les conséquences d'une révision. Mais le véritable travail sera, quoi qu'il en soit, pour un prochain gouvernement. Si on néglige quelque chose durant des décennies, il devient de plus en plus difficile de le moderniser : le RC est un bon exemple. Si on instaure enfin les réformes nécessaires, on pourra heureusement pointer une nouvelle fois l'Europe du doigt.