

La taxation de l'immobilier, trop forte et trop contraignante

A l'heure où les droits d'enregistrement ont été abaissés à 2 % en Flandre et à 3 % en Wallonie – alors que Bruxelles reste immobile, à 12,5 % –, il nous a semblé utile de réunir différents acteurs autour d'un petit déjeuner du « Soir Immo » pour y voir plus clair sur un thème majeur : la fiscalité immobilière.

ENTRETIEN

PAOLO LEONARDI
MARIE-EVE REBTS

Pour débattre de la fiscalité immobilière, nous avons invité Caroline Lejeune, présidente de Federia (qui regroupe la très grande majorité des agents immobiliers francophones du pays), Eléonore Bleeckx, notaire au sein de l'étude bruxelloise Bleeckx Notaires associés, Olivier Carrette, le CEO de l'Upsi (qui représente les promoteurs et investisseurs immobiliers du pays) et Aymeric Francqui, le CEO de l'agence Latour & Petit.

La Belgique serait, derrière la France, le deuxième pays d'Europe où la taxation immobilière est la plus importante. Vous confirmez ?

Caroline Lejeune Je suis totalement d'accord [rires]. Nous sommes bien trop taxés. Quand les politiques nous disent que l'immobilier n'est pas fort taxé, ça me fait rire. Rien que le fait de payer chaque année le précompte immobilier pour un bien sur lequel on a déjà payé des frais est un non-sens. D'autant plus que le cadastre (qui sert à évaluer le précompte, NDLLR) n'est plus en adéquation avec la réalité du marché. Dans certains centres-villes, les gens paient jusqu'à 1.400 euros par an pour un petit appartement de deux chambres. En province, on trouve des fermes en carré avec un précompte de 500 euros par an...



Rien que le fait de payer chaque année le précompte immobilier pour un bien sur lequel on a déjà payé des frais est un non-sens

Caroline Lejeune
Présidente de Federia

Eléonore Bleeckx Aujourd'hui, la réalité pour les acheteurs est la suivante : ils doivent être capables de mettre sur la table les droits d'enregistrement, sans quoi la banque ne prête pas. A Bruxelles, 12,5 %, ce n'est pas rien. Même s'il y a l'abattement...

Un petit rappel de cet abattement ?

E.B. A Bruxelles, on ne paie pas de droits d'enregistrement sur la première tranche de 200.000 euros pour autant que le prix du bien ne dépasse pas 600.000 euros. Cela représente un cadeau fiscal de 25.000 euros. Il existe également un abattement complémentaire : quand on achète un bien avec la perspective de le rénover énergétiquement, on bénéficie d'une réduction de 3.125 euros par indice PEB gagné. Reste qu'il faut tout de même déboursuer ces droits d'enregistrement, ce qui reste

lourd pour nos clients...

Aymeric Francqui La Belgique est trop taxée, et on ne doit pas s'attendre à des baisses demain. D'autant que le précompte immobilier représente à peu près les deux tiers des rentrées du budget de la Région bruxelloise (le budget est de 7 milliards d'euros, avec un déficit estimé à 1,5 milliard, NDLLR). La taxation à l'acquisition diminue l'accessibilité à la propriété. Or, être propriétaire est le premier rempart contre la pauvreté. Il ne faut pas se leurrer : Bruxelles ne peut pas baisser ses droits d'enregistrement. Il n'y a aucune réflexion politique en ce sens.

La TVA à 6 %, qui devient pérenne à partir du 1^{er} juillet 2025 sur les démolitions-reconstructions, est une bonne nouvelle pour l'immobilier neuf, non ?

Olivier Carrette Absolument. La mesure va dans le bon sens, mais il est regrettable qu'on n'ait pas envisagé de l'étendre sur la totalité de l'immobilier neuf. A la base, la TVA à 21 % a été créée pour les produits de luxe. Or, avoir un toit au-dessus de sa tête, c'est un bien et un besoin de première nécessité. Mais la Belgique étant ce qu'elle est, avec la situation budgétaire que l'on connaît, on est déjà très content, à l'Upsi...

Des précisions quant à cette TVA à 6 % ?

O.C. Des obligations existent. Elle s'applique pour un bien propre et unique dans lequel on établit son domicile. Le bien ne peut pas excéder 175 m² – on ne sait trop pourquoi d'ailleurs, alors qu'avant, il était question de 200 m². Une précision importante : les investisseurs, personnes physiques ou morales, qui démolissent et reconstruisent pour mettre ensuite leur bien en location pour minimum quinze ans bénéficient eux aussi de la TVA à 6 %. Là aussi, il faut que le bien soit propre et unique pour le locataire.

C.L. C'est quand même un non-sens qu'on n'accorde pas la mesure à des investisseurs désireux d'acheter trois ou quatre biens afin de les mettre en location pour la pérennité de leur patrimoine.

A.F. C'est vrai, mais le promoteur qui met en vente son immeuble ne peut pas tabler sur le fait qu'il aura des occupants à 6 % ou à 21 %. S'il devait augmenter ses prix en prévision d'occupants avec



De gauche à droite : Eléonore Bleeckx, Olivier Carrette, Aymeric Francqui et Caroline Lejeune.

© PIERRE-YVES THIENPOIT.

une TVA réduite, il ne vendrait pas. Ou, en tout cas il se priverait de tous les investisseurs qui jugeraient le bien moins attractif. Pour moi, la mesure favorise l'accès à la propriété, qui plus est dans le secteur du neuf qui est meilleur d'un point de vue climatique. Même si 21 % restent quelque chose d'anormal pour de l'habitat, cela va dans le bon sens.

O.C. Ce qui est anormal, c'est le fossé entre les marchés primaire et secondaire au niveau des droits d'enregistrement. On parle de 2 à 21 % en Flandre et de 3 à 21 % en Wallonie ! C'est tout à fait réductible.

que cela peut prendre de nombreuses années. On parle ici de plusieurs centaines de milliers ou de millions d'euros par an ! Du coup, le promoteur est forcé de répercuter ces frais sur son prix de vente.

Et donc ?

O.C. Nous plaçons pour une réduction dans le temps de ce précompte, de deux ans à partir du moment où l'on reçoit son permis, le temps de reconstruire. Deux ans à partir du moment où le promoteur aurait déposé sa demande de permis, ce serait encore mieux, évidemment. Ce serait logique : le promoteur ne doit pas être l'otage de la lenteur de l'administration...

Que demande encore l'Upsi aujourd'hui ?

O.C. Il faut être réaliste. Nous aurions voulu une TVA à 6 % généralisée pour le neuf, ce que soit pour une démolition-reconstruction ou pour une construction simple, mais budgétairement, c'est irréalisable. Nous avons obtenu le maximum. Mais c'est surtout une grande victoire pour le consommateur puisque le prix de vente va pouvoir être davantage maîtrisé. Maintenant, à Bruxelles, il y a une ineptie : quand on démolit un bâtiment pour le



La taxation à l'acquisition diminue l'accessibilité à la propriété

Aymeric Francqui
CEO de Latour & Petit



reconstruire, le promoteur continue à payer le précompte sur le bâtiment existant. De même qu'il paye ce précompte jusqu'à l'obtention de son permis de reconstruire, alors que l'on sait

A Bruxelles, comment se porte le marché alors que les droits d'enregistrement n'ont pas bougé ?

E.B. Contrairement à ce qui s'est passé en Wallonie et en Flandre, la même maison ne valait pas 9,5 % de plus avant le 1^{er} janvier. Le plus souvent, le fait de changer de Région n'est pas justifié par la fiscalité. Oui, celle-ci entre en ligne de compte vu les différences entre Bruxelles et la Flandre ou la Wallonie, mais on ne va pas faire d'un Bruxellois un Liégeois ou un Anversois. Le changement est essentiellement dicté par des raisons professionnelles ou familiales – par exemple, avoir plus d'espace ou un grand jardin.

A.F. Je vous donne raison à 99 % : ce n'est pas la taxation qui justifie les choix de vie. Mais la différence de taxation est maintenant importante, si bien que dans un certain segment de marché, la clientèle bruxelloise regarde de plus en plus vers le Brabant wallon.

SCHAERBEEK

20023124



UN IMMEUBLE À CARACTÈRE COMMERCIAL
Chaussée de Louvain 660 comprenant 2 étages avec partie centrale à deux niveaux, partie arrière sans étage et toutes autres dépendances pour une superficie de 11a 35ca. R.c.n.i. 13.827€. Loué. Zone de forte mixité et en bordure d'un espace structurant. Vis. mercredis 14-21/28/5, 4-11-18-25/6 de 12h30-14h30 et samedis 17-31/5, 21/6 de 14-16h. Fol enchérisseur : Oppenheimer Capital, ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 523. Montant de l'adjudication : 1.100.000€. Début enchères : jeu. 19.06.25 à 10h - Fin enchères : ven. 27.06.25 à 10h - Mise à prix : 600.000€. Enchère min. : 2.000€. Sign. acte : jeu. 03.07.25 à 14h - www.bididd.be - Réf. bien : 282533.

NOT. ASS. A. LEMMERLING (BERQUIN NOT)
• 02/643.29.16

N° 3089 n.a.r.

LINKBEEK

20022962

PROPRIÉTÉ DE CHARME À RÉNOVER

Sise Sentier Juliette et Rodolphe Wijtsman 32 et 32+ comprenant selon titre remise et terrain : une maison pour 2a. R.c.n.i. 3.366€. Et pet. maison pour 1a. R.c.n.i. 959€. Avec vergers pour 6a. 80ca. R.c.n.i. 40€. Libre d'occup. dans les 6 sem. de l'adjudication définitive. Zone d'hab. à caractère rural, zone agricole, non classé. Certif. d'inventaire amiante : 1) Code unique UC : 20250106-000381.000 du 6/1/2025. Conclusion finale selon la loi : Pas sans danger pour l'amiante. Constaté lors de l'inspection : 6 matériaux d'amiante, 4 limites, 0 exclusions. 2) Code unique UC : 20250107-000176.000 du 7/1/2025. Conclusion finale selon la loi : Pas sans danger pour l'amiante. Constaté lors de l'inspection : 8 matériaux d'amiante, 1 limite, 0 exclusions. EPC F 522 et 1556 (17/4/2019). Visites apd 31/5 - jeudi de 10-12h et samedi de 16h30-18h30. Session info : mar. 03.06.25 à 11h en l'étude - Début enchères : mercr. 18.06.25 à 11h - Fin enchères : jeu. 26.06.25 à 11h - Mise à prix : 910.000€. Enchère min. : 1.000€. Sign. acte : lun. 07.07.25 à 14h en l'étude - www.bididd.be - Réf. bien : 281235.



GEASS. NOT. V. BONEHILL & L. WETS
• 02/210.56.90

N° 2815 n.a.r.

« Quand le logement va, tout va »

Quelle serait LA mesure à mettre en place pour faciliter l'accès à la propriété ?

E.B. A Bruxelles, contrairement en Wallonie et en Flandre, il y a un cap à 600.000 euros pour bénéficier de l'abattement sur les droits d'enregistrement. Un couple qui achète une maison à 640.000 euros n'a pas droit à cet abattement : c'est un problème. Une piste de réflexion pourrait être de faire sauter cette limite de 600.000 euros.

O.C. Sans hésiter, la

mesure à prendre serait l'exonération du précompte immobilier durant les travaux de lourde rénovation ou démolition/rénovation. Compte tenu de l'état budgétaire du pays, on serait déjà très content que ce soit d'application à partir de l'obtention du permis.

A.F. Toutes les mesures qui permettraient de diminuer le déséquilibre entre l'acquisition du neuf et de l'existant. Toute mesure est bonne et urgente à prendre, sinon on va continuer à

construire du neuf là où on peut le vendre à plus de 3.000 euros du mètre carré, et on ne va plus rien construire dans les zones où le prix de vente se situe en deçà...

C.L. Pareil, je dirais une meilleure corrélation entre le neuf et l'occasion au niveau de la taxation. La diminution fonctionne bien dans l'existant, et il faut rendre le neuf accessible pour répondre aux objectifs énergétiques européens. Il faut aussi favoriser l'accès à la propriété en général, et

pas seulement pour le primo-acquéreur et l'habitation propre et unique. Si on favorise la fiscalité immobilière dans son ensemble, ça va redonner confiance aux Belges qui ont une brique dans le ventre. Il ne faut pas oublier que quand le logement va, tout va. C'est un cercle vertueux : s'il y a de la mobilité, si les gens achètent et vendent, si des travaux sont faits... c'est toute l'économie qui va mieux !

P.A.L. ET M.-E.R.



les promoteurs
Ces brebis galeuses...

P.A.L. ET M.-E.R.

Pourquoi, selon vous, l'immobilier augmente-t-il autant ?

A.F. L'augmentation des prix de l'immobilier est due en partie à tous ces éléments dont on vient de parler : le précompte immobilier, la lenteur des permis, la constitution de comités pour prendre des décisions, etc. Il s'agit par ailleurs de politiques surréalistes qui viennent d'une conception erronée : ce sont les « horribles » promoteurs qui veulent se faire de l'argent sur le dos du logement. Or, les promoteurs privés font leur job, et ils n'ont pas du tout augmenté leur marge bénéficiaire ces dernières années. Ils l'ont même plutôt réduite...

C.L. On dit que la TVA à 6 % pourrait inciter les promoteurs à augmenter leurs prix de vente, mais c'est faux. Depuis le covid, le coût de la construction a pris 30 % dans la vue ! Aujourd'hui, le promoteur essaie juste de maintenir sa marge. Hormis le bien très recherché, qui se vendra plus cher, le petit appartement deux ou trois chambres n'est plus accessible pour la personne qui avait sa maison depuis toujours et qui voulait la vendre pour passer ses vieux jours en appartement. La vente de son bien ne lui permet plus d'acheter un appartement, même petit. C'est un vrai problème. Nous avons des exigences climatiques européennes à respecter, mais la classe moyenne ne sait plus s'acheter ce que l'Europe impose.

A.F. N'oublions pas qu'il existe un prix du marché. L'immobilier neuf est cher, très cher même, c'est normal, et cela ne date pas d'hier. Voici un exemple que nous avons connu récemment chez Latour & Petit. On commercialise un projet, qui se vend

très bien. Du coup, le promoteur veut augmenter ses prix de vente de 5 % pour la suite des ventes, alors que nous étions déjà à la limite de ce que les gens pouvaient déboursier... Résultat des courses : nous n'avons plus rien vendu ! Le promoteur nous a alors demandé si on n'offrirait pas le parking... N'oublions jamais l'offre et la demande, c'est elle qui dicte le marché.

O.C. Attention aussi : sur une promotion, disons, de dix appartements, le promoteur ne réalise sa marge bénéficiaire que sur le dernier appartement, voire le dernier appartement et demi. C'est tout. Tant qu'il n'a pas vendu la totalité de ses biens, il a des soucis à se faire.

La diminution des droits d'enregistrement en Flandre et en Wallonie a-t-elle entraîné une augmentation des prix de la part de vendeurs désireux de profiter de l'augmentation du pouvoir d'achat des acheteurs ?

A.F. Non, sauf pour les biens destinés à la clientèle de primo-acquéreurs. Un exemple : la maison bien sous tous rapports à Wezembeek-Oppem entre 450.000 et 550.000 euros est faite pour eux. J'ai eu plus de visites que d'habitude, et l'offre et la demande ont joué : la maison s'est vendue un peu plus cher. Les autres biens n'ont pas bougé. Pour ce qui est de la Wallonie, nous avons deux agences en Brabant wallon et une à Namur, et qu'a-t-on vu depuis novembre ? Beaucoup d'acheteurs ont dit stop et ont voulu attendre le 1^{er} janvier pour signer l'acte et bénéficier des droits à 3 %.

C.L. Le bien qui correspond parfaitement aux attentes partira plus cher. On observe que des jeunes couples et des personnes seules peuvent à nouveau acheter – je parle ici de l'immobilier bas et moyen de gamme. Il n'y a pas eu d'augmentations de prix. Par contre, les gens ne veulent plus se lancer dans des travaux de rénovation. Ils veulent un bien habitable directement. Conséquence : la petite maison deux façades déjà munie de panneaux solaires, avec de bons châssis, où il faut juste redécorer une cuisine ou une salle de bains et qui présente une PEB jusque D, se vendra bien et plus cher. Et c'est pareil en Flandre.



Sur une promotion, disons, de dix appartements, le promoteur ne réalise sa marge bénéficiaire que sur le dernier appartement, voire le dernier appartement et demi

Olivier Carrette
CEO de l'Upsi



les propriétaires « On attaque les privés »

P.A.L. ET M.-E.R.

Actuellement, les loyers ne sont pas taxés tels quels, et l'idée d'une taxation réelle a été mise de côté, mais pensez-vous que cela pourrait arriver un jour ?

C.L. La menace est présente depuis toujours. C'est totalement faux de dire que les loyers ne sont pas taxés en Belgique, car on paie le précompte immobilier, qui est une forme de taxation, et son montant doit être ajouté à la déclaration d'impôt. Et n'oublions pas tout l'aspect professionnel : quand on loue des rez commerciaux, etc., il y a une taxation. Que se passerait-il si l'on taxait réellement les loyers, et ça commence à dégoûter ces propriétaires privés et à favoriser à la place les institutionnels. Mais ces derniers ne font pas de cadeaux sur les loyers ; ils ne vont pas rater une indexation. On attaque le propriétaire privé, mais il est, en réalité, le « gentil » sur le marché.

périeur à ce qui est indiqué dans la grille, le locataire a le droit d'aller devant la commission locative, qui va statuer sur la justesse du loyer. Au sein de notre agence, on fait un peu plus de mille locations par an à Bruxelles et il y a des choses qui me choquent dans l'idéologie générale des mesures prises ces quatre dernières années : la défiance envers le propriétaire privé. Ces personnes qui ont un ou deux biens représentent 80 % du marché. Ce sont souvent des gens qui n'ont pas indexé le loyer depuis cinq ans. Depuis plusieurs années, M^{me} Ben Hamou (la secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement, élue PS, en affaires courantes, NDLR) a mis des couches, a complexifié les choses, et ça commence à dégoûter ces propriétaires privés et à favoriser à la place les institutionnels. Mais ces derniers ne font pas de cadeaux sur les loyers ; ils ne vont pas rater une indexation. On attaque le propriétaire privé, mais il est, en réalité, le « gentil » sur le marché.

Vous parliez de plusieurs choses qui vous choquent...

A.F. Toujours de la bouche de M^{me} Ben Hamou, on entend parler de « l'horrible propriétaire », celui qui loue un bien insalubre au double du prix du marché. Mais on ne parle jamais de « l'horrible locataire » qui arête de payer le loyer au bout de deux

mois, qui saccage l'appartement et qu'on ne peut mettre dehors que l'année suivante à cause de la trêve hivernale.

Les propriétaires sont trop diabolisés, selon vous ?

O.C. Le problème, c'est qu'on prend tous les propriétaires pour des marchands de sommeil, alors que c'est l'exception. D'une exception, on fait une généralité et une réglementation, mais c'est une ineptie.

C.L. N'oublions pas qu'un locataire qui ne paie pas son loyer met son propriétaire en difficulté. Bon nombre de propriétaires ont eu un petit apport personnel – héritage ou autre – et font un financement pour investir dans l'immobilier, donc ils ont un crédit en plus de leur maison.

E.B. Les gens qui achètent sans crédit sont quand même assez rares. Au niveau du patrimoine successoral, on a fréquemment le bien immobilier dans lequel la personne vivait, éventuellement quelques comptes et l'une ou l'autre unité mise en location comme complément à la pension. Si la succession s'ouvre quand il y a encore un emprunt, souvent les loyers permettent de rembourser celui-ci, et lorsque les locataires ne paient plus, les propriétaires ont un fameux problème, car ils doivent mettre la différence de leur poche.

C.L. C'est pour ça que je dis à mes

clients qui veulent investir dans l'immobilier : « C'est une très bonne idée, mais le risque locatif existe. Donc, si vous n'avez plus de loyer pendant six mois et qu'on vous met l'appartement à sac, est-ce que vous êtes contraints à manger des pâtes, ou pas ? » C'est la question qu'il faut se poser avant d'investir. Comme le dit Aymeric, M^{me} Ben Hamou est en train de diaboliser tous ces gens qui font vivre l'économie et font en sorte qu'il y ait encore des loyers à des prix raisonnables. Le petit propriétaire qui n'a jamais indexé, c'est notre quotidien. On voit encore à certains endroits des loyers à 480 euros là où le marché imposerait plutôt 700 euros, mais les propriétaires n'augmentent pas, parce qu'ils aiment la personne, ils la connaissent, elle a toujours été là, et elle est seule...

A.F. Si j'essaie de comprendre l'idéologie derrière les mesures à Bruxelles, c'est que les propriétaires ne vont plus vouloir louer et vont vendre, donc il y aura plus de biens sur le marché et les prix vont baisser. C'est un leurre absolu, car le problème de l'accessibilité à la propriété est l'argent qu'on doit mettre sur la table pour acheter. Et croire que l'augmentation de l'offre va faire diminuer les prix, c'est croire que la démographie à Bruxelles est stable, alors qu'elle augmente. La Région attire de plus en plus de gens et on a très rarement une suroffre sur le marché. Donc, ça va juste diminuer

l'offre locative et faire grimper les loyers. Le problème de l'accessibilité, ce n'est pas d'occuper son logement, c'est de mettre les 25-30 % d'apport sur la table. Et à ce niveau, il n'y a rien.



Si la succession s'ouvre quand il y a encore un emprunt, souvent les loyers permettent de rembourser celui-ci, et lorsque les locataires ne paient plus, les propriétaires ont un fameux problème

Éléonore Bleecx
Notaire

