

## **RECHERCHE C6 : FISCALITE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

### **1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION**

Dans le contexte de la loi du 13 juillet 2001, qui a accordé de nouvelles compétences aux régions en matière de taxation (notamment immobilière), de la réforme de l'Etat en préparation, qui viendra y adjoindre d'autres compétences (notamment en ce qui concerne les incitants fiscaux au logement), et des débats politiques qui entourent cette réforme, cette recherche constitue une réflexion sur la fiscalité en tant qu'outil d'aménagement du territoire et, par conséquent, en tant que moyen de rencontrer les défis du développement territorial que la Wallonie s'est fixée.

In fine, cette réflexion devra aboutir à une série de propositions visant à adapter certaines mesures fiscales, voire à en mettre au point de nouvelles, en vue de rencontrer plus efficacement ces défis. Ces adaptations et nouvelles mesures fiscales devront tenir compte de la contrainte du financement des différents pouvoirs publics, des effets redistributifs éventuellement souhaités de la fiscalité, et des effets potentiels de certaines mesures fiscales sur l'activité économique (notamment via le secteur de la construction).

Le comité d'accompagnement du 10 décembre 2012 a défini, sur proposition des chercheurs et au vu du contexte, des enjeux et de l'étendue du sujet, l'objet de l'étude comme étant limité à la fiscalité qui visent les biens immeubles (fiscalité immobilière, et par extension fiscalité de la mobilité) affectés au logement (à opposer aux bâtiments destinés à l'activité économique et aux autres fonctions).

### **2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX**

#### **2.1 METHODOLOGIE**

Le présent rapport s'articule autour de 5 parties :

- **Un état de l'art théorique et international** : *il s'agit de diverses réflexions et résultats d'études théoriques et/ou internationales relatives à la fiscalité et à ses effets en matière de logement et d'aménagement du territoire. En exposant ces réflexions, nous souhaitons ouvrir le débat.*
- **Une synthèse des défis et enjeux pour la Wallonie** : *à différents niveaux, notamment territorial. Nous nous concentrons toutefois sur les enjeux face auxquels la fiscalité pourrait constituer un outil mobilisable par les autorités publiques. Nous souhaitons ainsi progressivement cadrer l'objet de recherche autour de quelques enjeux vis-à-vis desquels la fiscalité nous semble être un outil pertinent.*
- **Une approche juridique de la fiscalité immobilière en Wallonie** : *il s'agit d'une étude sélective qui vise à mettre en évidence les bases et les leviers juridiques dont disposent les pouvoirs publics wallons.*
- **Un état de l'art des réflexions sur la fiscalité immobilière en Wallonie et de ses influences en matière de logement et d'aménagement du territoire** : *ces réflexions ont pour objectifs d'ouvrir le débat et de le rapprocher des enjeux wallons.*
- **Une approche statistique au départ de données relatives au revenu cadastral et à la fiscalité communale** : *il s'agit dans un premier temps d'exposer les données dont nous disposons et d'en tirer quelques réflexions tout à fait intermédiaires.*

## **2.2 DIFFUSION DU RAPPORT**

La diffusion "grand public" de ce rapport, que nous considérons comme un document de travail intermédiaire, n'est pas souhaitée par les chercheurs. En effet, nous jugeons que l'état d'avancement de la recherche ne permet pas de rencontrer concrètement, au jour d'aujourd'hui, les nombreux enjeux politico-économiques qui entourent le sujet.

Le Comité d'Accompagnement du 14 octobre 2013 a officiellement approuvé cette optique.

## **3. PRINCIPAUX RESULTATS**

### **3.1 ETAT DE L'ART THEORIQUE ET INTERNATIONAL**

On aborde d'abord dans cette partie le rôle de l'impôt (en particulier, son rôle incitatif). Ensuite, on en vient à son utilisation dans les politiques résidentielles. On traite notamment du choix d'occupation des ménages (propriétaire vs. locataire) et de la manière dont les Etats influencent celui-ci (par la fiscalité : avantages fiscaux liés aux prêt hypothécaires, non-imposition des loyers fictifs, etc.), et pour quelles raisons (principalement les externalités positives liées à la propriété). On parle ensuite de l'influence de la fiscalité sur la mobilité résidentielle. Les liens entre propriété, mobilité résidentielle et marché du travail sont évoqués. Enfin, l'usage de la fiscalité dans les politiques foncière est traité d'un point de vue théorique à l'aide du cas des Pays-Bas et de l'Allemagne.

### **3.2 SYNTHÈSE DES DÉFIS ET ENJEUX POUR LA WALLONIE**

Cette partie aborde les défis prioritaires pour la Wallonie (la démographie, le climat, l'énergie, la compétitivité, la cohésion sociale et la mobilité). Ensuite, en regard de la fiscalité, nous envisageons les enjeux qui en découlent et auxquels les pouvoirs publics sont confrontés. Nous centrons cette analyse sur les enjeux territoriaux et dérivés qui rentrent dans le cadre "logement et habitat" et pour lesquels l'utilisation de l'outil fiscal pourrait s'avérer pertinente. Nous identifions notamment certains enjeux majeurs face auquel la fiscalité peut constituer un levier intéressant : fournir des logements en nombre suffisant, fournir des logements adaptés, développer l'habitat de manière cohérente, améliorer énergétiquement le parc de logement, mieux structurer l'espace.

### **3.3 LE CADRE JURIDIQUE DE LA FISCALITE IMMOBILIERE EN WALLONIE**

Cette partie traite de manière relativement détaillée le cadre juridique de la fiscalité immobilière en Wallonie.

En Belgique, la fiscalité immobilière est caractérisée par la combinaison d'impôts directs (l'impôt sur les revenus) et d'impôts indirects (la TVA, les droits d'enregistrement et de succession) appliqués par différents niveaux de pouvoir (fédéral, régions, provinces, communes).

La fiscalité directe appréhende l'immeuble à travers :

- la taxation de l'immeuble en tant que source de revenu (impôt des personnes physiques et précompte immobilier).
- la taxation des plus-values sur immeubles (bâties et non-bâties).

La fiscalité indirecte appréhende l'immeuble à travers :

- les droits d'enregistrement (sur les ventes d'immeubles ; sur les partages d'immeubles ; sur les donations d'immeubles ; sur les baux).
- de la TVA.
- des droits de succession.

### 3.4 ETAT DE L'ART APPLIQUE A LA WALLONIE

Cette partie synthétise divers points de vue et réflexions sur la fiscalité immobilière en Wallonie, sur ses effets et sur les améliorations qu'il est possible d'y apporter. Nous rappelons dans un premier temps le contexte politico-juridique puis nous exposons les enjeux de la politique fiscale immobilière wallonne et nous proposons ensuite des pistes de réflexions. Nous nous basons de manière transversale sur la littérature existante.

#### 3.4.1 Enjeux

Parmi les enjeux, nous identifions notamment :

- **les disparités territoriales liées à la fiscalité immobilière**, notamment en ce qui concerne le précompte immobilier.
- **la politique fiscale et l'organisation du territoire**, notamment le problème de la mobilité résidentielle et de la mobilité liée aux déplacements domicile-travail.
- **l'influence de la fiscalité immobilière sur la qualité et l'adéquation à la demande du logement et de l'habitat**, notamment la question du stock et de la production de logements, ainsi que la question de la spéculation.
- **l'équité sociale et la fiscalité immobilière**, notamment la révision des aides au logement.

#### 3.4.2 Pistes de réflexion

Nous évoquons notamment les pistes de réflexion suivantes :

- **Un ciblage plus pertinent des aides à l'acquisition d'un logement**
- **Un soutien accru au marché locatif**
- **Une meilleure exploitation du principe de la capacité contributive**
- **Une lutte contre la spéculation**
- **Une réduction de la fiscalité sur les transactions immobilières**
- **Une taxe sur les terrains à bâtir**
- **Une taxe sur les plus-values d'urbanisme**

### 3.5 PREMIER EXAMEN STATISTIQUE

Dans cette partie, nous formulons quelques observations très intermédiaires quant à la distribution spatiale du revenu cadastral, au rendement de l'impôt immobilier et aux finances communales.

## 4. ANNEXE

- Annexe RC6.1 : Rapport  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RC6-1\_Rapport.pdf

## 5. COMPOSITION DE L'EQUIPE

### Responsables scientifiques

Marc BOURGEOIS (ULg)

Henry-Jean GATHON (ULg)