



Le cas de la Région de Bruxelles-Capitale et ses communes

De nombreux propriétaires ayant des biens en Région de Bruxelles-Capitale ont interpellé le SNPC-NEMS suite aux demandes de renseignements qu'ils ont reçues des administrations communales.

Ils ont également fait part de leur étonnement face au zèle de certaines d'entre elles et plus précisément de la commune d'Uccle, où il y a maintenant un échevin « du Cadastre », traduisant une volonté précise de s'engager dans une chasse « taxatrice ».

L'objectif poursuivi est une majoration du revenu cadastral et par là même une augmentation du précompte immobilier et de l'impôt des personnes physiques.

Ce faisant, la Région de Bruxelles-Capitale (voir sa déclaration de politique régionale pour la législature 2014-2019) et les Communes entendent mener une péréquation cadastrale rampante.

Quelle réaction doivent adopter les propriétaires face aux demandes d'informations émanant des communes ?

Pour le SNPC-NEMS, ces demandes ne sont pas conformes, jusqu'à preuve du contraire, aux dispositions légales. En effet, en regard de ces dernières, si des demandes doivent et peuvent être envoyées, c'est par l'Administration générale de la documentation patrimoniale et du cadastre et non par les communes.

Dans un premier temps, le SNPC-NEMS conseille aux propriétaires qui recevraient un courrier de leur commune – et c'est une question de principe – de répondre par courrier recommandé sur la base du modèle joint en annexe (voir annexe 15).

Le SNPC-NEMS rassure les propriétaires qui n'auraient pas reçu ou ne rentreraient pas le formulaire demandé. En effet, d'une part, aucune sanction n'existe et d'autre part, la demande de renseignements n'est pas formulée par la bonne administration. Le délai de réponse de 15 jours imposé par les administrations communales ne repose sur aucun texte légal. Toutefois, la réponse à la commune, par pli recommandé dont question ci-avant, dans les 30 jours, est souhaitable.



Dans un second temps, et pour autant que la demande soit formulée par la bonne administration, il sera toujours temps pour les propriétaires concernés d'apprécier la réponse à donner au regard des dispositions légales existantes et rappelées dans la présente brochure.

Les propriétaires doivent être conscients qu'ils peuvent/doivent faire les recours et user des modes de contestations possibles qui leur sont ouverts.

Dans la présente brochure, nous avons voulu rappeler l'ensemble des règles applicables en matière de revenu cadastral.

Nous vous invitons à en prendre connaissance. Elle vous permettra de réagir utilement, de vous défendre et ainsi d'éviter ou de limiter au mieux toute augmentation de votre (vos) revenu(s) cadastral (aux).

Nous avons également voulu vous rappeler quelques principes quant à ce qui peut et doit être fait :

- entre deux péréquations cadastrales, le SPF Finances et son Administration générale de la documentation patrimoniale et du cadastre peut procéder à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés ;
- tout propriétaire est tenu de déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale et du cadastre l'achèvement des travaux à des immeubles bâtis modifiés ;
- l'Administration générale de la documentation patrimoniale et du cadastre peut exiger du contribuable ainsi que des locataires éventuels, la production, dans la forme et le délai qu'elle fixe, de tous renseignements utiles à la détermination du revenu cadastral, ainsi que la communication, sans déplacement, des livres et documents susceptibles de permettre de vérifier l'exactitude des renseignements fournis.

Le SNPC-NEMS considère également que le forfait de 40 % pour les charges locatives retenues en 1975, ne correspond plus avec la réalité actuelle :

- Cette notion de forfait pour charges existait déjà avant la loi de 1962. Il était alors de 25 % pour les immeubles bâtis. Lors des débats parlementaires qui ont précédé l'adoption de la loi du 20 novembre 1962, le forfait de 25 % a été relevé à 40 % pour tenir compte du rapport entre l'évolution des coûts de construction et l'évolution des loyers. En 1979, l'Institut National du Logement était d'avis que ce forfait aurait dû être porté à 60 % au moins pour tenir compte également de l'amortissement annuel de l'immeuble, et de la dépréciation locative résultant de son vieillissement. Ce forfait a toutefois été maintenu à 40 %.
- Le précompte immobilier ne peut plus être mis à charge du locataire pour les baux de résidence principale à compter de 1989.
- Plus aucun précompte immobilier n'est imputable sur l'impôt fédéral depuis 1993.
- Les réglementations régionales sur l'état des biens donnés en location ont considérablement alourdi les charges des propriétaires bailleurs.
- La réduction de la garantie locative de trois à deux mois de loyer a participé à l'accroissement des charges et loyers impayés.

Le SNPC-NEMS estime que ce forfait de 40 % devrait être porté à 50 %, voire même à 60 % pour tenir compte de l'évolution des risques locatifs depuis 1975.

2. Définition, calcul et fixation du revenu cadastral¹

a. Définition

Pour chaque immeuble, bâti (maison, usine,...) ou non-bâti (terrain, forêts, prairies,...), il est établi un revenu cadastral. Le code des impôts sur les revenus de 1992 (en abrégé, CIR/92) définit ce revenu comme le revenu moyen normal net d'une année.

Le revenu cadastral constitue la base pour le calcul du précompte immobilier et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

Le revenu cadastral est la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble au 1^{er} janvier de l'année qui précède celle de la mise en application du revenu cadastral résultant d'une péréquation générale. Pour l'exécution de la dernière péréquation générale dont les résultats n'ont sorti leurs effets qu'à partir de 1980, l'époque de référence a été fixée au 1^{er} janvier 1975. Les revenus cadastraux actuels sont donc fixés sur la base du marché locatif des immeubles pour l'année 1975, puisqu'il n'y a plus eu de péréquation générale.

Suivant la loi, le revenu cadastral est en principe revu tous les dix ans afin de l'adapter à l'évolution du marché (Article 487 du CIR/92 : « *L'administration générale de la documentation patrimoniale procède tous les dix ans à une péréquation générale des revenus cadastraux* »). Une nouvelle péréquation cadastrale était prévue en 1985, mais faute de moyens et d'envie politique, elle n'a pas été réalisée.

Aucune nouvelle péréquation ne semble à l'ordre du jour.

1 Dans le cadre de cette brochure, il ne sera pas question du revenu cadastral du matériel et de l'outillage.