
Etude d'une possible réforme de la taxation immobilière en Belgique à la lumière des exemples français et néerlandais. Analyse pratique dans les villes de Liège, Maastricht et Lille

Auteur : Bertrand, Thomas

Promoteur(s) : Bruyere, Eric

Faculté : HEC-Ecole de gestion de l'ULg

Diplôme : Master en sciences de gestion, à finalité spécialisée en droit

Année académique : 2016-2017

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/2691>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

**ÉTUDE D'UNE POSSIBLE RÉFORME DE LA
TAXATION IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE À
LA LUMIÈRE DES EXEMPLES FRANÇAIS
ET NÉERLANDAIS.
ANALYSE PRATIQUE DANS LES VILLES DE
LIÈGE, MAASTRICHT ET LILLE.**

Jury :
Promoteur :
Eric BRUYÈRE
Lecteurs :
Marc BOURGEOIS
Aurélien BORTOLOTTI

Mémoire présenté par
Thomas BERTRAND
En vue de l'obtention du diplôme de
Master en Sciences de gestion à
finalité spécialisée en droit
Année académique 2016/2017

**ÉTUDE D'UNE POSSIBLE RÉFORME DE LA
TAXATION IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE À
LA LUMIÈRE DES EXEMPLES FRANÇAIS ET
NÉERLANDAIS.
ANALYSE PRATIQUE DANS LES VILLES DE
LIÈGE, MAASTRICHT ET LILLE.**

Jury :
Promoteur :
Eric BRUYÈRE
Lecteurs :
Marc BOURGEOIS
Aurélien BORTOLOTTI

Mémoire présenté par
Thomas BERTRAND
En vue de l'obtention du diplôme de
Master en Sciences de gestion à
finalité spécialisée en droit
Année académique 2016/2017

Remerciements

Je souhaiterais tout d'abord remercier chaleureusement mon promoteur, Monsieur Eric Bruyère, pour l'intérêt qu'il a manifesté à l'égard de mon travail, son encadrement ainsi que ses précieux conseils durant la réalisation de ce travail de fin d'études.

Ensuite, j'aimerais remercier mes deux lecteurs, Messieurs Marc Bourgeois et Aurélien Bortolotti pour leur intérêt et leurs conseils avisés. Je voudrais également remercier Messieurs Rob Steegmans, notaire à Maastricht, et Mathieu Collin, agent immobilier chez SA Solico à Liège.

Finalement, je souhaite exprimer ma vive reconnaissance à ma maman ainsi qu'à mes amis qui m'ont soutenu lors de la rédaction de ce travail.

Résumé

L'achat d'un bien immobilier représente généralement la dépense la plus importante de la vie d'un individu ou d'un ménage. L'acquisition de son propre logement est une pratique très répandue en Europe occidentale et la Belgique n'échappe pas à cette tendance avec une proportion de propriétaires dépassant largement la moyenne européenne. Cet attrait pour la propriété de son bien immobilier est principalement dû à des raisons économiques mais aussi culturelles.

Naturellement, le Belge est conscient de l'importance économique et de la complexité de l'achat d'un bien immobilier. En effet, l'immeuble acheté sera le lieu où il passera une majorité de sa vie, mais représentera aussi un placement financier, que le bien reste le lieu de vie, qu'il soit mis en location ou même revendu. L'état connaît également l'importance de cet acte dans la vie de ses citoyens et la nécessité d'encadrer cette opération. Au delà de la complexité de l'achat d'un bien immobilier, l'acquisition de ce dernier engendre, en plus du prix d'achat, de nombreux frais collatéraux, dont la majorité est engendrée par l'importante taxation à l'acquisition que nous connaissons en Belgique.

Après un bref aperçu du marché immobilier actuel en Belgique, en France et aux Pays-Bas, ce travail de fin d'études se divisera en trois parties distinctes. Tout d'abord, un récapitulatif des législations fiscales en vigueur dans les trois pays sera établi. Ensuite, une mise en pratique de ces législations sera effectuée sur plusieurs cas concrets dans les villes de Liège, Lille et Maastricht. Ces différents exemples tenteront de représenter à la fois plusieurs catégories de ménages souhaitant acquérir leur propre habitation ainsi qu'un investisseur désirant obtenir un revenu locatif. Enfin, un bilan de la taxation affectant nos différents exemples sera dressé. Il tentera de mettre en évidence les différences entre les villes et de proposer d'éventuelles recommandations à la Région wallonne afin d'opter pour une taxation immobilière plus efficiente et plus juste.

Mots-clés : immobilier, fiscalité immobilière, Belgique, Région wallonne, France, Pays-Bas.

Abstract

The purchase of a real property is generally the most important expense in the life of an individual or a family. Acquiring one's own housing is a strongly widespread practice in Western Europe and Belgium is no exception with a proportion of owners widely exceeding the European average. Owning one's own particular property is appealing mainly due to economic and cultural reasons.

The Belgian citizen is by nature aware of the economic importance and the complexity of a real estate purchase. Indeed, this particular property will be the place where he will often spend the majority of his life and it will also be a financial investment. The state also knows the importance of this act in its citizens' life and the necessity of supervising this deed. Beyond the complexity of the purchase, the acquisition also involves several costs. Besides, the price of the particular property, the majority of these costs results from the high acquisition taxation existing in Belgium.

After a brief general overview of the current real estate market in Belgium, in France and in the Netherlands, this work will be divided into three distinct parts. First, a summary of the real estate tax legislations in the three respective countries and cities will be carried out. Then, a practical application of this legislation will be accomplished on four examples of potential purchasers. The different buyers will have different profiles and will look for a main residence and a rental investment. Finally, a record of the effective taxation on the different practical cases of our analysis will be drafted. In this part of the work, we will try to highlight the differences between the chosen cities and eventually suggest some recommendations to the Walloon Region in order to opt for a fairer and more effective real estate taxation.

Keywords : real estate, property tax, Belgium, Walloon Region, France, Netherlands.

Table des matières

Introduction	3
Chapitre 1 : Le marché immobilier actuel dans ces trois pays	7
I. Belgique	7
II. France.....	10
III. Pays-Bas.....	13
Chapitre 2 : Législation fiscale en vigueur.....	15
I. La fiscalité immobilière en Belgique et en Wallonie	15
A. Acquisition	15
1. Remarques générales sur le coût du bien immobilier et de ses accessoires	15
2. Les coûts fiscaux liés au bien	16
3. Les coûts fiscaux liés à l'octroi de l'emprunt hypothécaire	21
B. Détention.....	23
1. Rappel concernant l'impôt sur le revenu en Belgique.....	23
2. Le revenu immobilier et son impôt.....	24
3. Les incitants fiscaux.....	26
4. Le précompte immobilier.....	29
II. La fiscalité immobilière en France.....	31
A. Acquisition	31
1. Remarques générales sur le coût du bien immobilier et de ses accessoires	31
2. Les coûts fiscaux liés au bien	31
3. Les coûts fiscaux liés à l'octroi de l'emprunt hypothécaire	34
B. Détention.....	37
1. Rappel concernant l'impôt sur le revenu en France	37
2. Le revenu foncier et son impôt	38
3. Les prélèvements sociaux	39
4. Les impôts locaux	40
5. Les incitants fiscaux.....	42
6. L'Impôt de Solidarité sur la Fortune.....	43
7. La taxe sur les loyers élevés des micro-logements.....	44
III. La fiscalité immobilière aux Pays-Bas	47
A. Acquisition	47
1. Remarques générales sur le coût du bien et ses accessoires	47
2. Les coûts fiscaux liés à l'achat du bien.....	47
3. Les coûts fiscaux liés à l'octroi de l'emprunt hypothécaire	49
B. Détention.....	51
1. L'impôt sur le revenu aux Pays-Bas	51
2. La taxe foncière	55
Chapitre 2 : Analyse pratique	57
I. Données et hypothèses.....	57
II. Liège	61
A. Acquisition	61
1. Les coûts liés à l'achat.....	61
2. Les coûts liés à l'octroi du crédit hypothécaire	61
B. Détention.....	62
1. Le « Chèque habitat »	62
2. L'imposition et la déduction ordinaire des intérêts	64
3. La réduction d'impôt pour épargne à long terme	66
4. Le précompte immobilier.....	67
C. Synthèse de l'exemple liégeois.....	69
III. Lille	71

A.	Acquisition	71
1.	Les coûts liés à l'achat	71
2.	Les coûts liés à l'octroi du crédit hypothécaire	71
B.	Détention.....	72
1.	L'impôt sur le revenu.....	72
2.	Les prélèvements sociaux	74
3.	Les impôts régionaux.....	75
4.	L'Impôt de Solidarité sur la Fortune.....	76
5.	La taxe sur les loyers élevés des micro-logements	77
C.	Synthèse de l'exemple lillois	78
IV.	Maastricht	79
A.	Acquisition	79
1.	Les coûts liés à l'achat	79
2.	Les coûts liés à l'octroi du crédit hypothécaire	79
B.	Détention.....	80
1.	L'imposition.....	80
2.	La taxe foncière néerlandaise ou « onroerendezaakbelasting ».....	85
C.	Synthèse de l'exemple Maastricht	86
Chapitre 3 :	Discussion	87
I.	Les frais lors de l'acquisition	88
A.	Liège.....	88
B.	Lille.....	88
C.	Maastricht	88
II.	Les frais et avantages lors de la détention	91
A.	Liège.....	91
B.	Lille.....	91
C.	Maastricht	91
Conclusion.....		95
Annexes		97
I.	Détails des emprunts	97
II.	Détails de la taxe foncière lilloise	101
III.	Détails de la taxe d'habitation lilloise	105
IV.	Devis de Maître Steegmans concernant les frais d'acquisition à Maastricht.....	109
Bibliographie.....		111
Abstract		120

Introduction

Selon Beltrame (2014, pp.9-10), l'impôt représente « une prestation pécuniaire requise des particuliers par voie d'autorité, à titre définitif et sans contrepartie, en vue de la couverture des charges publiques ». À cette définition, Jurion (2011) précise que l'impôt a également une fonction redistributive des revenus et a le pouvoir d'influencer le comportement des contribuables. Pour cette dernière raison, les différents impôts impactant l'acquisition et la détention d'un immeuble influencent énormément l'accès à la propriété immobilière et, plus généralement, l'aménagement du territoire.

En Belgique, la taxation sur les transactions immobilières est très élevée, notamment à cause du prélèvement des droits d'enregistrement à chaque transfert de propriété. À contrario, l'imposition durant la détention d'un immeuble, effectuée principalement via le mécanisme du précompte immobilier, est plus faible que dans de nombreux pays voisins (Bourgeois et Traversa, 2013). Cette faible taxation de la détention du patrimoine immobilier s'explique notamment par le fait que le montant de l'impôt se calcule sur base du revenu cadastral, un système d'évaluation de l'immobilier qui date de 1975 et qui n'a été que très légèrement revalorisé depuis (Bianchet, Copée & Xhignesse, 2016). Ce système d'imposition suscite de nombreuses critiques et plusieurs réformes ont déjà été proposées, mais celles-ci n'ont jamais abouti.

Le choix de la Belgique, et en particulier de la Wallonie, de taxer fortement les changements de propriété de biens immeubles a de multiples conséquences (Bianchet, Copée & Xhignesse, 2016). En effet, cette taxation élevée influence les ménages dans leur décision de changer de domicile et, par conséquent, peut également se répercuter sur la longueur des trajets routiers des membres du ménage avec pour conséquence une empreinte écologique plus importante. De plus, les frais élevés de transfert de propriété que nous connaissons en Belgique ne constituent pas une part de la valeur vénale du bien immobilier. Dès lors, les organismes financiers qui ont le pouvoir d'accorder des emprunts hypothécaires requièrent souvent que ces frais soient inclus dans le montant de l'apport fourni par l'acquéreur. Or, plus le montant exigé dès l'acquisition est élevée, plus la difficulté à accéder à la propriété est importante. Il

est donc primordial de comprendre que le choix entre un impôt plus important lors de l'acquisition ou lors de la détention du patrimoine immobilier peut avoir de nombreuses répercussions économiques, écologiques et sociales. Dès lors que le montant annuel des droits d'enregistrement perçus par la Région wallonne est presque 25 fois supérieur au montant perçu via le précompte immobilier¹, une étude des législations en vigueur et une mise en pratique de celles-ci nous paraissaient intéressantes et potentiellement instructives.

L'objectif de ce travail sera d'effectuer une comparaison de l'impact fiscal lié à l'acquisition et de la détention d'un bien immobilier entre la Belgique, la France et les Pays-Bas. Le système d'imposition belge étant souvent remis en question, une étude théorique et pratique de la fiscalité immobilière en vigueur chez deux de nos pays voisins nous paraissait être un bon outil et sera, nous l'espérons, utilisé afin de proposer des éléments de réponses à la question d'une éventuelle réforme de l'imposition immobilière belge.

Afin de produire un travail suffisamment détaillé pour qu'il apporte des éléments utiles dans le débat de la fiscalité immobilière en Belgique, il était nécessaire de limiter l'analyse dans plusieurs dimensions. En effet, comparer l'entièreté de la fiscalité en vigueur dans les trois pays est impossible dans un travail comme celui-ci. Tout d'abord, que ce soit en Belgique, en France ou aux Pays-Bas, la fiscalité immobilière a des normes nationales, mais aussi régionales voire communales. Par conséquent, il était nécessaire d'effectuer un choix territorial arbitraire. En accord avec le promoteur de ce travail, le professeur Eric Bruyère², j'ai décidé de limiter l'analyse aux villes de Liège, Maastricht et Lille. Ensuite, les biens immobiliers sont déclinés sous une multitude de formes et de catégories. De nouveau, il était impossible d'analyser correctement tous les différents types de biens. Un achat immobilier peut, par exemple, être un immeuble d'habitation, un immeuble de bureaux ou encore un garage. Cet immeuble peut également représenter une résidence principale, secondaire voire même un investissement locatif. Dans le cadre de ce travail, nous nous limiterons à l'analyse lors de l'achat et la détention d'une résidence principale ainsi que d'un investissement locatif loué à des fins privées.

¹ SPF Finances. (2016). Statistiques relatives aux recettes fiscales perçues par le pouvoir fédéral belge. En ligne. https://finances.belgium.be/fr/statistiques_et_analyses/statistiques/statistiques_recettes_fiscales_perçues_par_pouvoir_federal_belge, consulté le 12 décembre 2016.

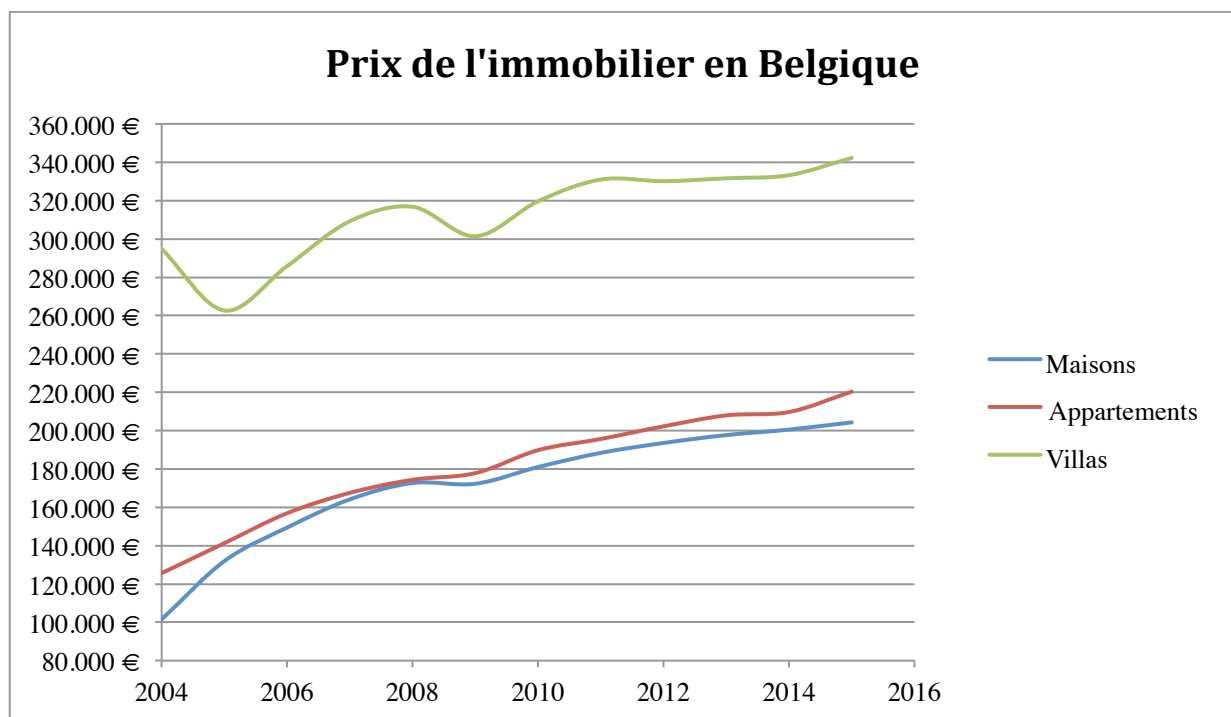
² Professeur à HEC Liège.

De plus, un bien immobilier s'acquiert, se possède et ensuite se revend ou se lègue. Ce travail portera majoritairement sur les étapes d'acquisition et de détention. Enfin, il est également limité aux biens immeubles non neufs acquis par des personnes physiques. Les nouvelles constructions et biens neufs ont été écartées de l'analyse car ils sont bien souvent soumis à des législations et taxes particulières. Les acquisitions par d'autres types de personnalité juridique telles que les sociétés sont aussi écartées du débat étant donné leur soumission à un système fiscal totalement différent.

Chapitre 1 : Le marché immobilier actuel dans ces trois pays

I. Belgique

En Belgique, comme dans de nombreux autres pays européens, le prix de l'immobilier est en nette hausse depuis de nombreuses années et, malgré que la récente crise financière ait ralenti ce phénomène, la Belgique n'a pas encore connu d'inversement de cette tendance (Artige & Reginster, 2017). Comme nous pouvons le constater sur le graphique ci-dessous, tous les types de biens sont touchés par cette augmentation même si certaines catégories de biens sont plus impactées que d'autres.



Source : SPF Finances (données)³

³ SPF Finances. (2016). *Prix de l'immobilier (2004-2015)*. En ligne. http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immo/, consulté le 5 janvier 2017.

Concernant le court terme, une maison d'habitation affichait, au premier semestre 2016, un prix moyen de 207.721 euros, soit une hausse de prix de 3,9% par rapport au premier semestre 2015. Les villas et les appartements sont eux touchés par une augmentation de respectivement 2,8% et 1,4%.

Sur le plus long terme, nous pouvons constater que les prix sont en augmentation depuis 2004. Concernant les villas, le prix moyen est passé de 294.870 euros en janvier 2004 à 342.291 euros en janvier 2015, ce qui représente une augmentation d'un peu plus de 16% en 11 ans⁴.

L'augmentation du prix des appartements et des maisons est encore plus importante. En effet, en moyenne, un appartement se vendait 125.619 euros en janvier 2004 et 220.640 euros en janvier 2015, soit une augmentation de 75,64% en 11 ans. Une maison se vendait à 101.355 euros en janvier 2004 contre 204.312 euros en janvier 2015, ce qui représente une hausse d'un peu plus de 100%^{5,6}.

Le prix des biens immobiliers est donc en forte augmentation ces dernières années. Comme le graphique ci-dessous le démontre, le nombre de transactions connaît également une forte croissance. En 2016, le marché immobilier belge a connu une année record avec une croissance de 8,2% par rapport à l'année 2015. Cependant, l'augmentation n'a pas été la même dans toutes les régions, la Flandre et Bruxelles ayant connu la plus grande croissance⁷.

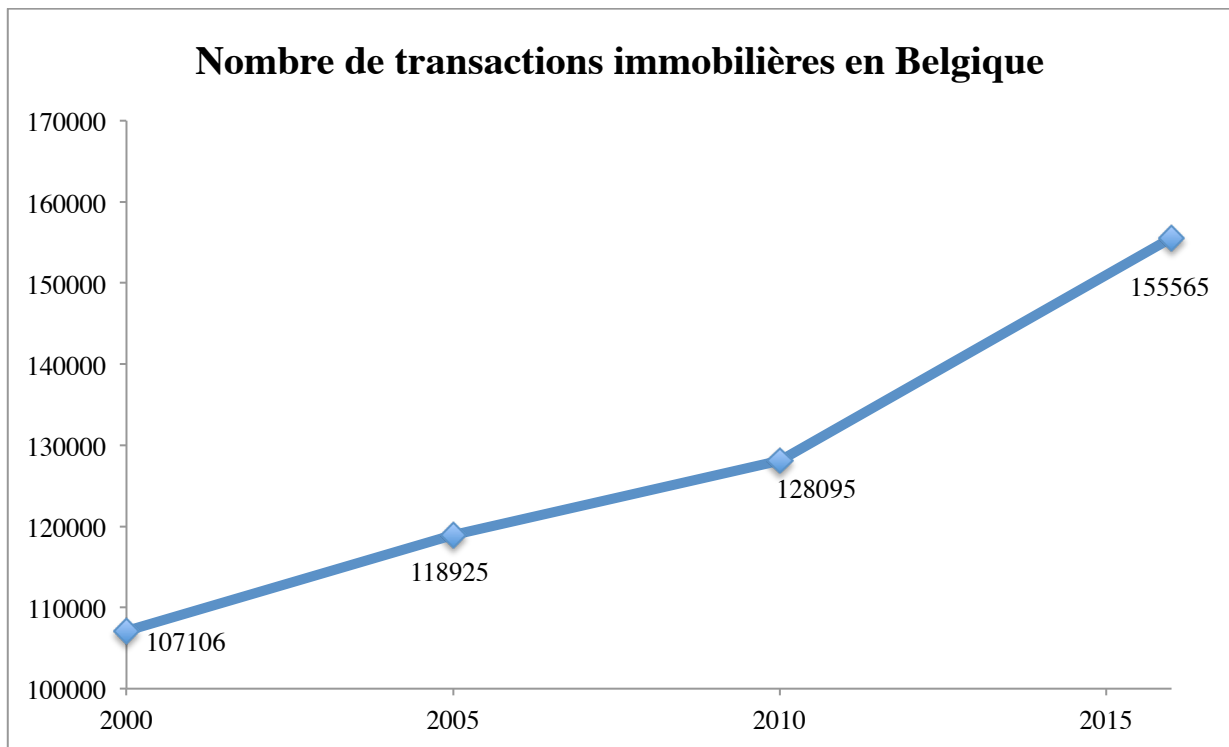
⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ 101,58%

⁷ Notaire.be (2016). *Nombre record de transactions immobilières, les prix des maisons et des appartements augmentent*. En ligne.

<https://www.notaire.be/nouveautes/detail/barometre-des-notaires-nombre-record-de-transactions-immobilieres-les-prix-des-maisons-et-des-appartements-augmentent> , consulté le 2 février 2017.



Source : Banque Nationale de Belgique (Données)

Comme le soulignent Artige et Reginster (2017), la raison principale de cette dynamique haussière du nombre de transactions immobilières belges et de leurs prix est l'existence de taux d'intérêt planchers. En effet, de nombreux organismes financiers proposent un crédit hypothécaire à un taux proche de 2%, lequel permet une réduction du coût de l'emprunt et donc un accès plus rapide à la propriété⁸.

En parallèle, le taux de rendement de l'épargne, grandement lié à celui des crédits hypothécaires, est aussi très faible⁹. Ces deux phénomènes liés aux taux incitent les gens à acquérir leur habitation ou à investir dans l'immobilier, ce qui provoque un accroissement de la demande des biens immobiliers et, par conséquent, une hausse de leur prix.

⁸ Information fournie par Pierre Marin, agent bancaire à Crélan Braives.

⁹ Notaire.be. (2016). *Nombre record de transactions immobilières, les prix des maisons et des appartements augmentent*. En ligne.

<https://www.notaire.be/nouveautes/detail/barometre-des-notaires-nombre-record-de-transactions-immobilieres-les-prix-des-maisons-et-des-appartements-augmentent> , consulté le 3 février 2017.

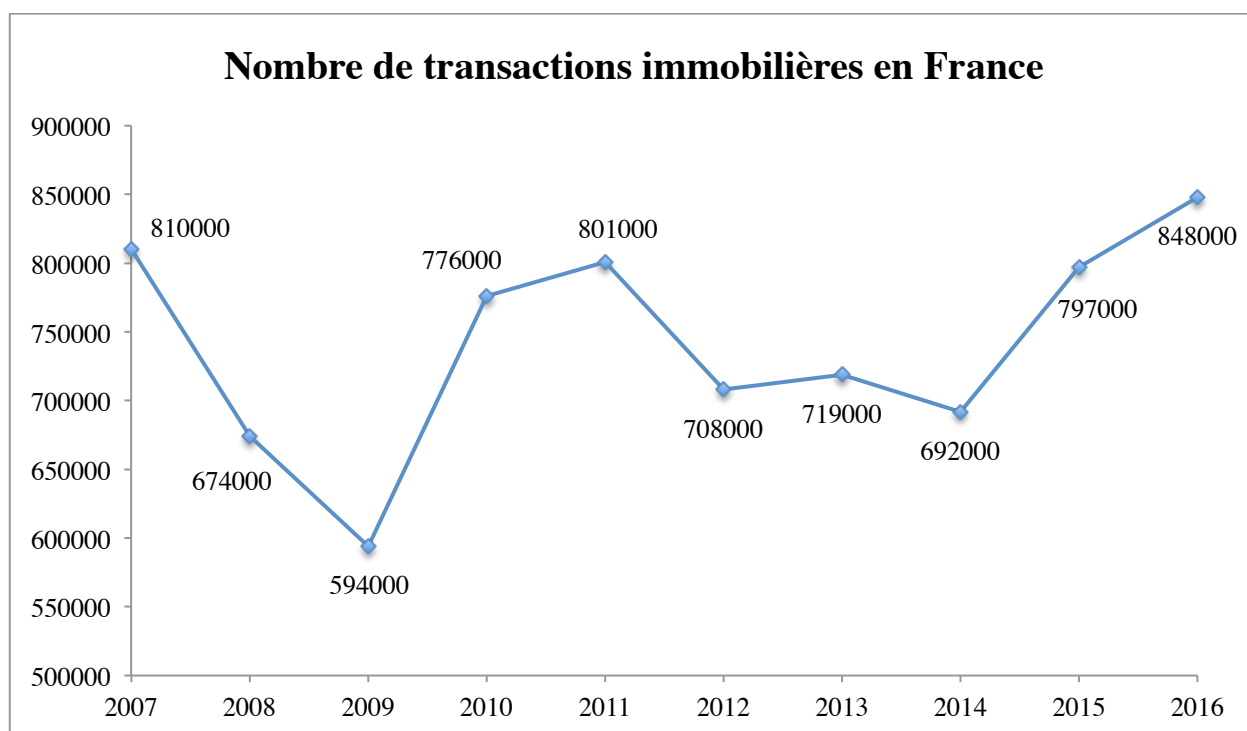
II. France

L'évolution du marché immobilier français connaît de nombreuses similitudes avec le marché belge¹⁰. Les transactions immobilières sont estimées au nombre de 843.000 en 2016 par rapport à 691.000 en 2015, soit une hausse de 9%¹¹. Sur le plus long terme, le nombre de ventes a été stable jusqu'en 2007, année durant laquelle la crise économique a frappé le monde entier et l'Europe en particulier. Par la suite, le marché a été assez instable avec une importante chute des biens vendus en 2012. Depuis le début de l'année 2015, le nombre des ventes est en nette hausse et le marché a même connu une hausse de 22% des ventes de février 2015 à octobre 2016.

Selon Artige et Register (2017), il existe néanmoins des différences entre les marchés. Le marché immobilier français a subi la crise financière de 2007 encore plus fortement que la Belgique. Cependant, à l'heure actuelle, les ventes françaises connaissent une croissance plus importante que les belges.

¹⁰ Insee. (2015). *Activités immobilière : une croissance modeste, mais continue*. En ligne. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1304051> , consulté le 4 février 2017.

¹¹ Notaire.fr. (2017). *Analyse du marché immobilier*. En ligne. <https://www.notaires.fr/fr/analyse-du-marché-immobilier> , consulté le 10 février 2017.



Source : Conseil général de l'environnement et du développement durable (données)¹².

Les raisons de cette récente augmentation des transactions immobilières en France sont assez proches des nôtres. En effet, la faiblesse des taux d'intérêt est un phénomène mondial et la France est autant touchée par celui-ci que la Belgique. En plus de cela, la France a connu certaines mesures gouvernementales, comme le prêt à taux zéro, qui ont permis à de nombreux acquéreurs potentiels de franchir le pas d'acheter un bien immobilier¹³.

Concernant l'évolution des prix, la tendance est à la hausse générale en France¹⁴. Les prix ont connu une croissance de 1,6% en 2016 par rapport à 2015. Toutefois, l'augmentation des prix est loin d'être homogène dans un grand pays comme la France. Tout d'abord, la hausse est plus importante pour les maisons (1,8%) que pour les appartements (1,3%). Ensuite, l'augmentation des prix dépend majoritairement de la région concernée. La France est, en

¹² Conseil général de l'environnement et du développement durable. (2017). *Prix immobilier – Évolution à long terme*. En ligne. <http://www.egedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html> , consulté le 17 avril 2017.

¹³ Notaires.fr. (2017). *Prêts et garanties bancaires*. En ligne. <https://www.notaires.fr/fr/prêts-et-garanties-bancaires> , consulté le 22 février 2017.

¹⁴ Insee. (2015). *Activités immobilière : une croissance modeste, mais continue*. En ligne. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1304051> , consulté le 4 février 2017.

quelque sorte, divisée en plusieurs marchés immobiliers¹⁵. Néanmoins, le prix de l'immobilier français est globalement haussier. Sur une période de 10 ans, de 2005 à 2015, le prix des biens immobiliers situés dans les grandes villes françaises a augmenté d'environ 20%¹⁶.

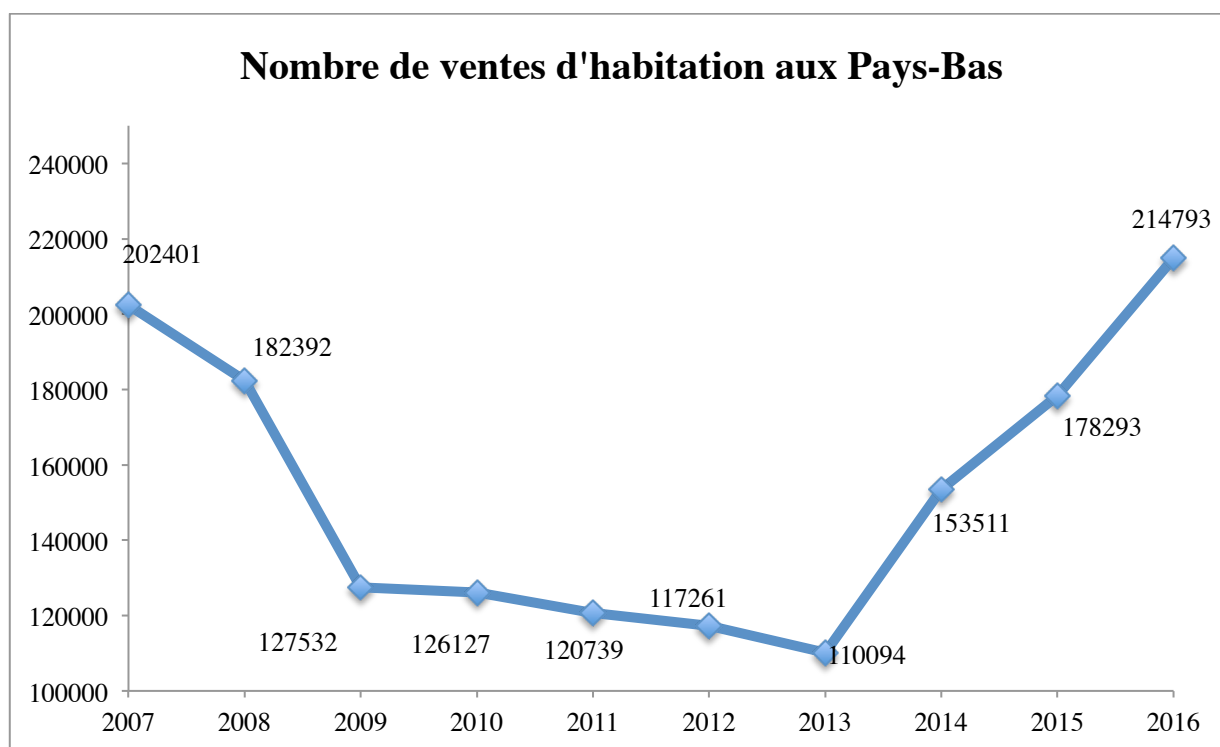
¹⁵ Information fournie par Maître Rob Steegmans, Notaire chez « Vrijthof Notarissen » à Maastricht.

¹⁶ Insee. (2015). *Activités immobilière : une croissance modeste, mais continue*. En ligne. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1304051> , consulté le 4 février 2017.

III. Pays-Bas

Les Pays-Bas ont également connu une forte croissance des ventes immobilières en 2016. Il s'y est vendu approximativement 215.000 biens immeubles, soit une augmentation de 20% par rapport à l'année 2015. Cet impressionnant accroissement des ventes permet même aux chiffres de l'année 2016 de dépasser ceux d'avant la crise économique de 2006¹⁷.

Plus globalement, nous pouvons voir, sur le graphique ci-dessous, que le nombre de ventes de biens immobiliers est en progression aux Pays-Bas depuis 2013. Néanmoins, cette forte augmentation ne doit pas faire oublier que l'immobilier néerlandais a beaucoup plus fortement et longuement subi les effets de la crise immobilière de 2008 à 2013¹⁸.



Source : Le cadastre néerlandais (données)¹⁹

¹⁷ Kadaster.nl. (2017). *Meer woningtransacties in 2016 dan voor de crisis*. En ligne.

<https://www.kadaster.nl/-/meer-woningtransacties-in-2016-dan-voor-de-crisis>, consulté le 3 février 2017.

¹⁸ Van der Putten, R. (2013). "Crise immobilière aux Pays-Bas", *EcoWeek du 24 mai 2013 n°13-20*.

¹⁹ Kadaster.nl. (2017). *Download cijfers (Excel)*. En ligne.

<https://www.kadaster.nl/downloads>, consulté le 10 février 2017.

Concernant la valeur des biens immobiliers, l'indice des prix du cadastre néerlandais indique une nette augmentation du prix moyen des biens immobiliers néerlandais ces dernières années²⁰. Par exemple, les prix ont subi une augmentation de 6,7% en décembre 2016 par rapport à décembre 2015. Plus généralement, en 2016, les prix ont été 5% plus chers qu'en 2015. Toujours selon le cadastre néerlandais, les prix connaissent actuellement une tendance à l'augmentation et atteignent des prix jamais atteints aux Pays-Bas²¹.

De nouveau, similairement à la France, il existe des disparités selon les villes et régions aux Pays-Bas (Renes, Thissen & Segeren, 2006). Le marché immobilier néerlandais est un marché essentiellement régional, les ménages choisissent leur région sur base de raisons économiques ou sociales et, ensuite, effectuent un choix entre une sélection de logements. Il est donc possible qu'il existe un nombre suffisant de logements sur le territoire national, mais qu'une forte demande régionale provoque une hausse des prix dans cette même région.

²⁰ Kadaster.nl. (2017). *Grootste prijsstijging koopwoningen in 14,5 jaar*. En ligne. <https://www.kadaster.nl/-/grootste-prijsstijging-koopwoningen-in-14-5-jaar> , consulté le 4 février 2017.

²¹ *Ibid.*

Chapitre 2 : Législation fiscale en vigueur

Après un rapide état des lieux du marché immobilier dans les trois pays, analysons en détail la législation fiscale en vigueur dans ces trois pays et, plus précisément, dans les villes et régions où se situent les biens immobiliers de nos exemples.

I. La fiscalité immobilière en Belgique et en Wallonie

Nous analyserons tout d'abord les différents frais occasionnés lors de l'achat d'un bien immobilier en Belgique et, plus particulièrement, en Wallonie. Ensuite, nous examinerons la détention, au cours de laquelle, il existe également un poids fiscal, mais aussi des incitants fiscaux qui permettent d'alléger la note du contribuable.

A. Acquisition

Lors de l'achat d'un bien immobilier en Wallonie, l'acheteur s'expose à de nombreux frais dont certains de ceux-ci sont très peu connus du grand public. Dans un premier temps, et même s'ils ne représentent pas le sujet principal de notre analyse, nous aborderons rapidement le coût du bien immobilier en lui-même ainsi que les coûts non fiscaux inhérents à son acquisition (1). Ensuite, nous constaterons que l'achat d'un immeuble engendre de nombreux coûts fiscaux relatifs à l'acte de vente (2) ainsi qu'au crédit hypothécaire (3).

1. Remarques générales sur le coût du bien immobilier et de ses accessoires

Le prix du bien immobilier varie en fonction d'une multitude de critères inhérents au bien, comme sa taille, sa localisation et son état. Chaque bien immobilier est différent et, par conséquent, aura un prix qui lui est propre. Le prix du bien aura une influence sur la taxation à l'achat, étant donné que cette dernière est majoritairement proportionnelle au prix d'achat. En

plus du coût du bien immobilier en lui-même, l'acquéreur peut s'exposer à de nombreux autres frais tels qu'une commission à un agent immobilier ou des travaux²².

Comme le précisent Artige et Reginster (2017), le prix d'une maison dépend également de facteurs macroéconomiques, tels que le taux d'intérêt et l'assouplissement des critères d'accès au crédit hypothécaire. L'ensemble de ces frais relatifs au bien individuel et d'origine macroéconomique ne feront pas l'objet d'une analyse dans ce travail, il était cependant nécessaire de les mentionner.

2. Les coûts fiscaux liés au bien

2.1. Les droits d'enregistrement relatifs à l'acte de vente

Lors de l'achat d'un bien immobilier, l'acquéreur est tenu de payer un impôt, appelé les droits d'enregistrement. Il s'agit d'un impôt que le notaire collecte et qui varie selon le type d'acte et la région dans laquelle se situe le bien. D'après Werdefroy (2014, p.4), « les droits d'enregistrement constituent également un impôt sur la circulation juridique des biens entre vifs ».

Il est tout d'abord important de rappeler que ce travail porte sur l'achat d'un bien immobilier non neuf. En cas d'acquisition d'un bien neuf, l'acquéreur ne devra pas payer de droits d'enregistrement, mais son immeuble sera soumis au régime de la TVA. Une habitation est considérée comme neuve lorsqu'elle est cédée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation. Les droits d'enregistrement sur les biens immobiliers non neufs sont souvent considérés comme l'équivalent de la TVA sur les biens immobiliers neufs (Werdefroy, 2014).

Les droits d'enregistrement varient suivant la région où l'immeuble se situe. En ce qui concerne un immeuble situé en Wallonie, les droits d'enregistrement dus sont de 12,5% du

²² Information fournie par Mathieu Collin, agent immobilier chez Solico SA à Liège.

prix de vente²³. La base imposable ne peut toutefois être inférieure à la valeur vénale de l'immeuble²⁴. Le droit d'enregistrement dû sur l'acquisition d'un immeuble en région flamande est de 10% tandis qu'en région Bruxelles capitale, le pourcentage est identique à la Région wallonne, soit 12,5%²⁵.

Selon Voisin (2016), les droits d'enregistrement sont très élevés en Belgique et représentent souvent un frein à l'achat d'un bien immobilier pour de nombreux potentiels acquéreurs. Néanmoins, le législateur, conscient du fait que cet impôt rend l'accès à la propriété plus difficile, a instauré des réductions pour certains profils de biens et d'acheteurs.

2.1.1 Les réductions possibles des droits d'enregistrement en Région wallonne

Face à la grande difficulté pour les jeunes ménages d'avoir accès à la propriété, le législateur a décidé de favoriser cet accès pour les habitations dites « modestes ». Il est possible dans certains cas d'obtenir un taux réduit de ces droits de 12,5% à 6%, 5% ou même 0% dans de très rares cas²⁶.

i. La réduction des droits d'enregistrement à 6% et 5%²⁷

Sous le respect des quelques conditions citées ci-dessous, il est possible de bénéficier des droits d'enregistrements réduits sur la première tranche du prix de l'immeuble. Le montant de cette tranche est plus élevé si le bien se situe en zone de pression immobilière²⁸.

En zone de pression immobilière, la tranche pouvant bénéficier du taux réduit est de 164.922,59 euros pour l'année 2017. Cette somme est réduite à 154.614,92 euros pour un achat en dehors d'une zone de pression immobilière²⁹.

²³ Article 44 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

²⁴ Article 46 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

²⁵ Article 44 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

²⁶ Articles 53 et 54 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

²⁷ Article 53 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

²⁸ Avis de la Région wallonne du 1^{er} janvier 2017, *M.B.*, 29 mars 2017.

²⁹ Avis de la Région wallonne du 1^{er} janvier 2017, *M.B.*, 29 mars 2017.

Cette première tranche est soumise aux droits d'enregistrement d'un montant de 6%, voire même de 5% si l'acquéreur a droit à un crédit hypothécaire social. Le solde de la somme est soumis au taux normal de 12,5% en Wallonie.

Les conditions pour obtenir les droits d'enregistrement réduits à 6% et 5%³⁰:

- Acquérir une habitation modeste, c'est-à-dire une habitation dont le revenu cadastral est de maximum 745 euros. Ce montant peut être porté à 845 euros pour l'acquéreur qui a trois ou quatre enfants à charge, 945 euros s'il a cinq ou six enfants à charge et même 1.045 euros s'il a sept enfants à charge ou plus.

- Ne posséder aucune autre habitation. Cette condition est logique dans la mesure où la réduction existe dans le but de favoriser l'accès à la propriété à des ménages qui éprouvent des difficultés à acquérir leur lieu d'habitation. La réduction n'est donc accordée que si l'immeuble acquis est l'unique bien possédé par l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal.

- Habiter le bien en question. À nouveau, cette condition est en adéquation avec l'objectif de la mesure. L'acquéreur doit effectivement occuper le bien et l'inscription au registre de la population doit avoir lieu endéans un délai de trois années suivant la date de l'acte notarié d'acquisition, et doit être effective pendant une durée ininterrompue de trois ans minimum. En cas de non respect de cette condition, l'acquéreur s'expose à de lourdes amendes administratives.

ii. La réduction des droits d'enregistrement à 0%

Si le bien est une habitation sociale située en Région wallonne et est acheté auprès d'une personne morale de droit public, les droits d'enregistrement peuvent être réduits à 0%³¹.

³⁰ Articles 53 à 61 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

³¹ Article 52 du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

L'acquéreur doit alors s'acquitter d'un droit fixe de 25€³². En pratique, très peu d'acquéreurs peuvent profiter de ce taux tant les conditions sont strictes.

iii. L'augmentation des droits d'enregistrement à 15%

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le législateur a ajouté une augmentation possible des droits d'enregistrement. Ceux-ci augmentent de 12,5% à 15% en cas de troisième acquisition immobilière³³.

En pratique, afin de ne pas être soumis aux droits d'enregistrement de 15%, l'acheteur doit certifier qu'il ne possède pas :

- La totalité ou au moins 33% de deux autres immeubles.
- En pleine propriété ou en usufruit.
- Affectés en tout ou partie à l'habitation.
- Qu'ils soient situés en Belgique ou à l'étranger.

2.2. Les frais de notaire

Le notaire est indispensable à toute transaction immobilière en Belgique. En effet, même si la vente immobilière est, comme toute autre contrat de vente, conclue par et au moment de la simple rencontre du consentement des parties (Kohl, 2015), l'article 2 de la loi hypothécaire précise que l'acte notarié est une formalité nécessaire pour faire transcrire la vente immobilière au bureau de la conservation des hypothèques et ainsi la rendre opposable aux tiers^{34,35}.

³² SPF Finances. (2017). *Acheter et vendre avec droits d'enregistrement*. En ligne. http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter_vendre/acheter_et_vendre_avec_droits_d_enregistrement, consulté le 12 février 2017.

³³ Article 44 bis du Code wallon des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

³⁴ Article 1593 du Code civil.

³⁵ Article 2 de la loi hypothécaire.

2.2.1. Les honoraires

Les honoraires du notaire consistent en la rémunération du travail effectué par ce dernier, ils sont fixés selon un barème obligatoire pour l'ensemble des notaires³⁶.

2.2.2. Les recherches et formalités administratives

Ce poste de coût couvre les recherches et formalités que doit réaliser le notaire en vue de la signature de l'acte et qui lui sont imposées par différentes législations. Les formalités sont très variées, il peut s'agir de recherches fiscales, urbanistiques, cadastrales, hypothécaires et autres, mais aussi de frais qui résultent d'attestations diverses³⁷.

2.2.3. La TVA

Depuis 2012, l'autorité fédérale perçoit la TVA sur les prestations et honoraires du notaire ainsi que sur les recherches et formalités administratives effectuées par ce dernier. Néanmoins, il n'y a pas de TVA sur les droits d'enregistrement.

2.2.4. Les frais de transcription hypothécaire

Comme mentionné ci-dessus, la transcription au bureau de la conservation des hypothèques est nécessaire pour rendre la vente opposable aux tiers³⁸. Cette transcription a un coût car elle engendre des frais administratifs tels que les frais de transcription et d'inscription hypothécaire ainsi que le salaire du conservateur des hypothèques³⁹.

³⁶ Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant sur le tarif des honoraires des notaires, *M.B.*, 25 décembre 1950.

³⁷ Notaire.be. (2016). *Les recherches et les formalités administratives*. En ligne. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-vente-ou-achat-de-gre-a-gre/frais-de-l-acte-d-achat/les-recherches-et-formalites-administratives> , consulté le 16 février 2017.

³⁸ Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, *M.B.*, 25 décembre 1950.

³⁹ Notaire.be. (2016). *Les recherches et les formalités administratives*. En ligne. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-vente-ou-achat-de-gre-a-gre/frais-de-l-acte-d-achat/les-recherches-et-formalites-administratives> , consulté le 16 février 2017.

3. Les coûts fiscaux liés à l'octroi de l'emprunt hypothécaire

3.1. Les droits d'enregistrement relatifs à l'acte de constitution d'hypothèque

Lors de la constitution d'une hypothèque, la Région wallonne prélève également des droits d'enregistrement. Ces derniers s'élèvent à 1% et sont prélevés sur la base du montant emprunté, souvent majoré de 10%. Cette majoration est exigée par les institutions de crédit afin de couvrir les frais non couverts par l'inscription principale⁴⁰.

3.2. Les frais de notaire

Dans le cas d'un crédit hypothécaire, un deuxième acte notarié, appelé l'hypothèque, est exigé. Cet acte doit également être inscrit au bureau de la conservation des hypothèques et génère des frais similaires à ceux engendrés dans le cadre de l'achat⁴¹.

3.2.1. Les honoraires

Cette section regroupe l'ensemble des honoraires du notaire pour l'acte de constitution d'hypothèque. Ces honoraires sont semblables à ceux liés à l'acte d'achat.

3.2.2. Le droit d'écriture et droit pour les annexes

L'acquéreur doit s'acquitter d'un droit pour les annexes de l'hypothèque ainsi que d'un droit d'écriture qui représente une taxe forfaitaire à payer à l'état pour la rédaction de l'acte notarié⁴².

⁴⁰ Information fournie par Pierre Marin, agent bancaire à Crélan Braives.

⁴¹ Article 82 de la loi hypothécaire.

⁴² Notaire.be. (2017). *Calcul de frais d'acte d'achat*. En ligne.

<https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat>, consulté le 8 février 2017.

3.2.3. Les frais d'hypothèque

Les frais d'hypothèques englobent deux éléments :

- Le droit d'hypothèque qui consiste en une taxe collectée par le notaire et qui est égale à 0,30% du capital et des accessoires.
- La rétribution qui consiste en une somme forfaitaire attribuée à l'état pour l'exécution des formalités hypothécaires et pour la délivrance des copies et certificats⁴³.

3.2.4. Les frais administratifs

Les frais administratifs liés à l'hypothèque sont similaires aux frais administratifs liés à l'achat.

3.2.5. La TVA

La TVA est également d'application sur les frais liés à la constitution de l'hypothèque.

⁴³ Notaire.be. (2017). *Calcul de frais d'acte d'achat*. En ligne.
<https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat> , consulté le 8 février 2017.

B. Détention

Tout comme lors de l'acquisition, la phase de détention d'un immeuble d'habitation en Wallonie n'est pas neutre fiscalement. Nous commencerons l'analyse par un rappel à propos de l'impôt sur le revenu en Belgique (1). Ensuite, nous examinerons le revenu immobilier et son impôt dans plusieurs hypothèses (2). Enfin, un examen des incitants fiscaux applicables en Région wallonne (3) ainsi qu'un résumé du précompte immobilier seront établis (4).

1. Rappel concernant l'impôt sur le revenu en Belgique

En Belgique, il existe quatre systèmes d'imposition⁴⁴ :

- l'impôt sur le revenu global des habitants de Belgique, appelé l'impôt des personnes physiques (IPP).
- l'impôt sur le revenu global des sociétés résidentes, appelé l'impôt des sociétés (ISOC).
- l'impôt sur les revenus des non-résidents, appelé l'impôt des non-résidents (NIR).
- l'impôt sur les revenus des personnes morales autres que les sociétés, appelé l'impôt des personnes morales (IPM).

Dans le cadre de ce travail, nous nous limiterons à l'analyse de l'impôt des personnes physiques (IPP).

Le système fiscal belge sur le revenu étant annuel et global, les revenus immobiliers ne sont pas taxés indépendamment des autres types de rémunérations⁴⁵. Au total, l'assujetti devra payer un impôt égal à la totalité de ses revenus nets diminués des dépenses déductibles. Les revenus à additionner sont les revenus immobiliers, mobiliers, professionnels et divers. Il est donc nécessaire de considérer les rémunérations d'une personne physique dans leur globalité.

⁴⁴ Article 1^{er} du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁴⁵ Article 6 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

2. Le revenu immobilier et son impôt

La partie du revenu net imposable qui nous intéresse dans ce travail est le revenu immobilier. La personne physique qui doit déclarer ses revenus immobiliers est le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou encore l'usufruitier du bien⁴⁶.

Le revenu immobilier est déterminé à l'article 7 du Code des impôts sur les revenus. En Wallonie et sous certaines conditions, une partie de ce revenu peut être réduite par le « chèque habitat »⁴⁷, la déduction ordinaire d'intérêts ou encore l'épargne à long terme. Il existe également des distinctions dans le calcul du revenu immobilier selon l'utilisation qui est faite de l'immeuble. Nous analyserons d'abord le cas de l'habitation propre, pour ensuite aborder l'imposition des immeubles non donnés en location ou donnés en location à des fins privées. Enfin, un mot sera dit sur les immeubles donnés en location à des fins professionnelles.

2.1. L'habitation propre

Lorsque la personne physique occupe son bien, l'utilise en tant que résidence principale et remplit les conditions de l'habitation propre, elle bénéficie d'une exonération d'impôt et ne doit pas déclarer de revenu de ce bien immobilier⁴⁸. Pour rappel la définition de l'habitation propre est donnée à l'article 5/5, § 4 de la loi spéciale de financement de 2014⁴⁹:

« (...) l'habitation propre est l'habitation que le contribuable, en tant que propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier, pendant la période imposable :

1° soit occupe personnellement ;

2° soit n'occupe pas personnellement pour un des motifs suivants :

- 1. raisons professionnelles ;*
- 2. raisons sociales ;*

⁴⁶ Article 11 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁴⁷ Voir infra.

⁴⁸ Article 12 § 3 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁴⁹ Article 5/5, § 4 de la loi spéciale de financement de 2014, *M.B.*, 31 janvier 2014.

3. *entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même ;*
4. *état d'avancement es travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation ».*

2.2. L'immeuble non donné en location ou donné en location à des fins privées

Lorsque le propriétaire du bien donne son immeuble en location à des fins privées ou ne le loue pas mais ne l'occupe pas non plus, la base imposable est égal au revenu cadastral indexé et majoré de 40%^{50, 51}.

$$\text{Base imposable} = \text{RC indexé} * 1,40$$

2.3. L'immeuble donné en location à des fins professionnelles

Si le propriétaire loue son bien à des fins professionnelles à des personnes physiques ou morales, l'imposition est calculée d'une manière fondamentalement différente. En effet, la base de la taxation repose ici sur le loyer réel et non plus sur le revenu cadastral⁵².

$$\text{Base imposable} = \text{Loyer brut total} - 40\% \text{ de charges}$$

Le législateur prévoit également une base minimale d'imposition, c'est-à-dire un montant en dessous du quel la base d'imposition ne peut pas descendre, ce montant est le revenu cadastral indexé et majoré de 40%⁵³.

⁵⁰ Article 7 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁵¹ Le coefficient est de 1,7491 pour l'année d'imposition 2017 et est obtenu via la circulaire 2017/C/1 en matière de précompte immobilier du 9 janvier 2017.

⁵² Article 7 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁵³ *Ibid.*

3. Les incitants fiscaux

En Belgique, il a également été créé un système d'aide à l'achat d'un bien immobilier afin de favoriser l'accès à la propriété de certaines catégories de personnes⁵⁴. Cette compétence, comme environ un quart de l'impôt des personnes physique, est régionalisée depuis la sixième réforme de l'état (Bourgeois, 2014) et varie donc selon les régions. Nous n'étudierons ici que le cas de la Région wallonne qui met en place un mécanisme appelé le « Chèque habitat » (a).

D'autres incitants fiscaux sont susceptibles d'être obtenus de l'autorité fédérale lorsque l'acquéreur d'un immeuble ne remplit pas les conditions d'octroi du « Chèque habitat ». Ces incitants sont la déduction ordinaire d'intérêts (b) et la réduction d'impôt pour épargne à long terme (c).

3.1. Le « Chèque habitat » et la déduction d'impôt pour habitation propre

Alors que dans le passé, il existait le « Bonus logement », la Région wallonne a décidé de le remplacer par le « Chèque habitat » via le décret wallon du 20 juillet 2016 relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre⁵⁵. Cette nouvelle aide fiscale a été créée avec l'objectif d'aider les revenus moyens et faibles à acquérir leur logement. Il est donc nécessaire de remplir certaines conditions.

3.1.1. Les conditions d'octroi du « Chèque habitat »

- L'achat doit porter sur un bien immobilier d'habitation en Wallonie
- L'emprunt hypothécaire doit être d'une durée minimale de 10 ans et être couvert par une inscription hypothécaire.
- L'habitation doit être « propre »⁵⁶ et l'acquéreur doit y habiter⁵⁷.

⁵⁴ Portail de la Wallonie. (2015). *Chèque-habitat : le nouvel avantage fiscal lié au logement*. En ligne. <http://www.wallonie.be/fr/actualites/cheque-habitat-le-nouvel-avantage-fiscal-lie-au-logement>, consulté le 3 mars 2017.

⁵⁵ Articles 145/46ter à 145/46sexies du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁵⁶ L'habitation doit être « propre » au sens de l'article 5/5, § 4 de la loi spéciale de financement de 2014, *M.B.*, 31 janvier 2014.

- L'immeuble doit être l'unique habitation de l'acheteur ou du ménage.
- L'acquéreur ou le ménage doit avoir un revenu annuel net imposable de moins de 81.000 euros.

3.1.2. L'avantage du « Chèque habitat »

Le « Chèque habitat » consiste en un avantage fiscal par une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt remboursable (Voisin, 2016). Cela signifie que, même si l'impôt de l'acquéreur n'est pas assez élevé pour y imputer toute la réduction gagnée par le « Chèque habitat », il y aura un remboursement d'impôt pour le montant restant. Les avantages obtenus fluctuent en fonction de la date de conclusion de l'emprunt hypothécaire. Dans l'optique d'étudier la fiscalité pour les acquisitions futures et non déjà effectuées, nous nous baserons sur un emprunt hypothécaire contracté en 2017⁵⁸. Nous délaierons donc les avantages liés à des emprunts contractés précédemment.

L'avantage dont dispose l'acquéreur est divisé en une partie forfaitaire et une partie variable. Tout d'abord, il y a un avantage forfaitaire de 125 euros par enfant et par foyer. Celui-ci est réparti entre les parents des enfants. Ensuite, il y a un avantage variable qui est calculé sur les revenus du ménage. Un montant de référence de 1.520 euros est accordé pour les ménages dont les revenus nets imposables sont inférieurs ou égaux à 21.000 euros. En cas de revenus supérieurs à 21.000 euros, on déduit le surplus de ce montant multiplié par un coefficient de 1,275%.

3.1.3. Les limitations du « Chèque habitat »

La réduction obtenue grâce au chèque habitat ne peut jamais dépasser la somme des remboursements de l'emprunt, en intérêts et en capital, et de la prime d'assurance vie liée à l'emprunt. De plus, seules les dépenses réalisées lorsque l'habitation est considérée comme

⁵⁷ Voir infra.

⁵⁸ Nous l'analyserons dans nos cas pratique.

« propre » peuvent être prise en compte et l'acquéreur doit rester propriétaire afin de continuer à profiter de l'avantage fiscal.

3.2. La déduction ordinaire d'intérêts

Lorsque les conditions du « Chèque habitat » ne sont pas remplies, l'acquéreur peut néanmoins profiter d'autres avantages fiscaux. Dans le cadre des dépenses relatives à un emprunt contracté en vue d'acquérir ou de conserver un bien immobilier, une déduction des intérêts des revenus immobiliers peut s'effectuer⁵⁹. Cette déduction ordinaire d'intérêts est gérée par l'autorité fédérale et non pas par les régions.

Le montant total des déductions est limité aux revenus immobiliers déterminés conformément aux articles 7 à 13 du Code des impôts sur les revenus de 1992 et l'économie réalisée dépendra donc des revenus immobiliers et du taux d'imposition auquel est soumis la personne physique.

3.3. La réduction d'impôt pour épargne à long terme

La réduction d'impôt pour épargne à long terme est un autre avantage fiscal pour lequel l'autorité fédérale est compétente. Il s'agit d'une réduction d'impôt sur l'épargne à long terme s'effectuant via une assurance de la branche 21, aussi appelée assurance-épargne.

La réduction peut être effectuée aussi bien sur les primes d'assurances vie que sur les amortissements du capital du crédit⁶⁰. Les conditions sont assez souples et afin de profiter de la déduction fiscale, le contrat doit avoir une durée minimale de dix ans et être souscrit avant l'âge de 65 ans.

Le montant de l'épargne déductible est déterminée en fonction des revenus du contribuable et est plafonné à 2.260 euros à partir d'un revenu professionnel imposable net de 34.000 euros⁶¹.

⁵⁹ Article 14 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁶⁰ Article 145/1 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁶¹ Pour l'année d'imposition 2017.

L'avantage fiscal est de 30% du montant des primes versées, ce qui correspond actuellement à 678 euros.

L'avantage fiscal doit cependant respecter deux conditions, les cotisations et sommes versées ne doivent pas excéder la différence positive entre⁶²:

- 15% de la première tranche de 1.880 euros du total des revenus professionnels et 6% du surplus, avec un maximum de 2.260 euros⁶³.

- le montant des dépenses réalisées pour acquérir ou conserver l'habitation « propre » pour laquelle les réductions visées aux articles 145/37 et 145/39 du Code des impôts sur les revenus peuvent être accordées, sans tenir compte des éventuelles majorations visées à l'article 145/37.

4. Le précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional à charge du propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'un immeuble⁶⁴. Cet impôt a la particularité d'être un impôt définitif, il n'est plus imputable au régime de l'impôt des personnes physiques.

Le précompte immobilier est calculé sur base du revenu cadastral indexé et varie selon le taux appliqué par la région et les centimes additionnels établis par les provinces et communes^{65,66}. Cet impôt est donc prélevé en partie au profit des régions, mais il « procure essentiellement des recettes aux communes et provinces par la perception de centimes additionnels » (Jurion, 2005, p.5).

⁶² Article 145/6 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁶³ Pour l'année d'imposition 2017 et à l'exclusion des revenus professionnels imposés par l'article 171 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁶⁴ Article 251 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁶⁵ Article 464/1, 1° du Code des impôts sur les revenus de 1992.

⁶⁶ Article 108 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

4.1. Les réductions et exonérations du précompte immobilier⁶⁷

Afin de protéger certaines catégories plus faibles, il existe des possibilités de réduction et d'exonération du précompte immobilier :

- Réduction de 25% du précompte immobilier total pour habitation « modeste » si l'immeuble est l'habitation unique du contribuable et que le RC non indexé de l'ensemble de ses immeubles ne dépasse pas 745 euros.
- Réduction pour personnes handicapées et grands invalides de guerre.
- Réduction pour les ménages comptant au moins deux enfants à charge ou une personne handicapée.
- Réduction pour inoccupation ou improductivité de l'immeuble.

⁶⁷ Article 257 al 1, 1° à 4° du Code des impôts sur les revenus de 1992.

II. La fiscalité immobilière en France

Similairement à l'acheteur belge, l'acquéreur d'un bien immobilier en France fait face à de nombreux frais, aussi bien lors de l'acquisition que lors de la détention. L'ensemble de ces frais seront décrits ci-dessous.

A. Acquisition

Dans la même logique que lors de notre analyse de la fiscalité belge, après un rappel rapide sur le coût d'un bien immobilier (1), nous traiterons du sujet des coûts fiscaux liés à l'achat (2) et à la contraction de l'emprunt hypothécaire (3).

1. Remarques générales sur le coût du bien immobilier et de ses accessoires

Le coût du bien immobilier en lui-même représentera le poste de coût le plus important et dépendra de chaque situation géographique et d'autres facteurs individuels et macroéconomiques⁶⁸.

2. Les coûts fiscaux liés au bien

2.1. Les taxes de publicité foncière et droits d'enregistrement⁶⁹

En France, les immeubles de plus de cinq ans ne sont plus soumis au régime du neuf. Pour ces immeubles, il est obligatoire pour l'acquéreur de s'acquitter d'un droit de taxe de publicité foncière qui inclus les droits d'enregistrement (Hick et al., 2007). Cette taxe s'élève à un montant équivalent à 5,09% de la valeur vénale du bâtiment. Dans la pratique, ces frais

⁶⁸ Nous avons détaillé l'ensemble de ces facteurs lors de l'analyse de la fiscalité immobilière belge.

⁶⁹ Articles 662, 663 et 683 du Code général des impôts.

s'élèvent plus souvent à 5,8% de la valeur du bien car les départements ont la possibilité d'imposer un droit départemental maximum⁷⁰.

Ces frais se divisent de cette manière :

- Un droit départemental compris entre 1,20% et 4,50% du prix d'achat⁷¹. La grande majorité des départements appliquent le taux maximum de 4,50%.
- Une taxe additionnelle au profit des communes de 1,20% du prix d'achat⁷².
- Des frais d'assiette et de recouvrement au profit de l'état de 2,37% du montant du droit départemental⁷³.

2.2. Les frais de notaire

2.2.1. Les honoraires du notaire⁷⁴

En France, le notaire est également nécessaire à toute transaction immobilière. Même si la vente est considérée comme parfaite lors de l'échange des consentements, le notaire doit rédiger l'acte notarié qui authentifie la vente et la rend opposable aux tiers⁷⁵. Pour les différentes missions qu'il accomplit dans l'acte de vente, le notaire perçoit des émoluments. Ces derniers sont réglementés dans la loi française par le titre IV bis du livre IV du Code de commerce français et par l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires.

⁷⁰ Direction générale des finances publiques. (2016). *Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers, taux et abattements et exonérations applicables du 1^{er} juin 2016 au 31 mai 2017*. En ligne.

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/Partenaires/de_taux_abattements_et_exonerations1.pdf, consulté le 9 mars 2017.

⁷¹ Article 1594-D du Code général des impôts, revu à la hausse jusqu'à 4,5% par l'article 116 de la loi n°2014-1654 de finances de 2015.

⁷² Articles 1584 et 1595 bis du Code général des impôts.

⁷³ Article 1647, V, a du Code général des impôts.

⁷⁴ Le site officiel des notaires de France. (2016). *Le tarif du notaire. En ligne*. <https://www.notaires.fr/fr/le-tarif-du-notaire>, consulté le 3 mars 2017.

⁷⁵ Article 1583 du Code civil français.

Cet arrêté comprend plusieurs barèmes en fonction de la catégorie de prestation qu'il accomplit. Concernant la vente ou cession de gré à gré, l'émolument est proportionnel et s'établit selon le barème suivant⁷⁶ :

Tranches de l'assiette	Taux applicable
0 à 6.500 euros	3,945%
6.500 à 17.000 euros	1,627%
17.000 à 60.000 euros	1,085%
Plus de 60.000 euros	0,814%

À noter que dans certains cas, une remise de 10% pourra être accordée, mais uniquement pour les tranches du prix d'achat supérieures à 150.000 euros.

Les émoluments sur les prestations immobilières des notaires français sont donc réglementés. D'après un sondage de 2013⁷⁷, cette réglementation est une bonne chose pour la majorité des français car cela permet plus de transparence et une meilleure égalité entre citoyens. Néanmoins, depuis le 1^{er} mars 2016, pour certaines prestations dites « détachables » de l'acte de mutation, le notaire peut librement modifier ses honoraires via une négociation avec le client⁷⁸.

2.2.2. Les formalités administratives et débours

Les recherches et formalités administratives représentent une partie importante du travail de notaire. Ces formalités sont légalement obligatoires, peuvent être d'ordre fiscal, urbanistique ou encore hypothécaire et engendrent de nombreux frais⁷⁹.

⁷⁶ Art. A. 444-91 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires.

⁷⁷ Sondage Harris Interactive – Notaires de France, mars 2013.

⁷⁸ Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires.

⁷⁹ Le site officiel des notaires de France. (2016). *Le tarif du notaire. En ligne*. <https://www.notaires.fr/fr/le-tarif-du-notaire>, consulté le 3 mars 2017.

2.2.3. *La TVA*

Les émoluments du notaire et les différentes formalités administratives sont soumis à la TVA française au taux de 20%⁸⁰.

2.2.4. *La contribution de sécurité immobilière*

La contribution de sécurité immobilière est de l'ordre de 0,1% du prix d'achat. Similairement aux droits d'enregistrement, ce montant est perçu par le notaire (Docclo & Sirot, 2013).

3. Les coûts fiscaux liés à l'octroi de l'emprunt hypothécaire

3.1. Les frais d'inscription des garanties hypothécaires

L'hypothèque qui garantit le bon paiement de la dette nécessite une inscription au service de la formalité foncière. Ce service était anciennement appelé « bureau de la conservation des hypothèques ».

3.2. Les frais de notaire

3.2.1. *Les honoraires du notaire*

Similairement à l'acte d'achat, l'acte de constitution de l'hypothèque est un acte notarié et engendre des frais de notaire.

⁸⁰ Notaires de Paris. (2016). *Les « frais de notaire »*. En ligne.
<http://www.notaires.paris-idf.fr/achat-immobilier/les-frais-de-notaire> , consulté le 10 mars 2017.

3.2.2. Les formalités administratives

La constitution de l'hypothèque engendre également des frais administratifs, ceux-ci sont néanmoins légèrement inférieurs à ceux liés à l'acte de vente.

3.2.3. La TVA

Les émoluments du notaire et les différentes formalités administratives liés à l'emprunt hypothécaire sont également soumis à la TVA française de 20%⁸¹.

⁸¹ *Ibid.*

B. Détention

Après un rapide rappel concernant l'impôt sur le revenu en France (1), nous aborderons plus en détail le revenu foncier et son impôt (2). Par la suite, nous examinerons les différents prélèvements sociaux (3), les impôts locaux (4) et les incitants fiscaux (5). Finalement, nous dirons un mot sur le très controversé Impôt de Solidarité sur la Fortune (6) ainsi que sur la taxe sur les loyers élevés des micro-logements (7).

1. Rappel concernant l'impôt sur le revenu en France

Il ressort des articles 1-A, 12, 13 et 156 du Code général des impôts que le revenu imposable est annuel, global et familial. C'est à dire qu'il porte sur tous les revenus perçus au cours de l'année civile, aussi bien par le contribuable que par les personnes rattachées à son domicile (Collet, 2015). Similairement à l'impôt sur le revenu belge, le revenu français est taxé par tranche⁸².

Tranche	Revenu imposable	Taux d'imposition
1	Jusqu'à 9.710 euros	0%
2	De 9.710 à 26.818 euros	14%
3	De 26.818 à 71.898 euros	30%
4	De 71.898 à 152.260 euros	41%
5	Plus de 152.260 euros	45%

Tout comme en Belgique, il existe plusieurs catégories de revenus⁸³. Tout d'abord, il y a les revenus du travail et revenus assimilés sur lesquels nous ne nous attarderons pas. La deuxième catégorie englobe tous les revenus du patrimoine et comprend les revenus fonciers, les revenus de capitaux mobiliers et les plus-values mobilières et immobilières. Les revenus fonciers sont ceux que nous analyserons en détail.

⁸² article 2 de la loi du 29 décembre 2016 portant sur les finances de 2017.

⁸³ Article 1^{er} A du Code général des impôts.

En revanche, il n'existe plus, en France, pour tout achat d'une résidence principale effectué après le 30 septembre 2011, de déductions des intérêts d'emprunt hypothécaire.

2. Le revenu foncier et son impôt

L'article 14 du Code général des impôts rappelle que les revenus fonciers sont ceux provenant de la location d'un immeuble bâti ou d'une propriété non bâtie. Un régime dérogatoire est prévu à l'article 35, I-5° du Code général des impôts pour les biens meublés. Cependant, notre analyse se limitera aux revenus des immeubles d'habitation loués non meublés.

Dans une logique similaire au cas belge, le législateur français exonère les revenus du logement dont il jouit personnellement en tant que résidence principale via l'article 15, II du Code général des impôts.

2.1. La détermination du revenu foncier net

En parallèle au régime général de détermination du revenu foncier net, il existe plusieurs régimes particuliers. La majorité d'entre eux est spécifique à des acquisitions s'effectuant durant des périodes de temps passées. Nous n'aborderons pas ces régimes étant donné que notre étude porte sur un achat s'effectuant au 1^{er} janvier 2017. Néanmoins, un régime particulier subsiste dans notre analyse, celui du régime « micro-foncier ».

2.1.1. Le régime général

La base imposable de l'impôt est égale aux loyers effectivement perçus par le contribuable diminués du total des charges de la propriété⁸⁴.

$$\textit{Base imposable} = \textit{Loyers effectivement perçus} - \textit{charges de la propriété}$$

⁸⁴ Articles 27 et 28 du Code général des impôts.

2.1.2. Le régime « micro-foncier »

Ce régime a été instauré dans le but de simplifier les déclarations des contribuables dont le revenu foncier n'excède pas 15.000 euros⁸⁵. Il permet au contribuable de ne pas calculer ses charges réelles, mais d'appliquer une réduction d'un montant forfaitaire de 30% des loyers déclarés.

$$\text{Base imposable} = \text{Loyers effectivement perçus} - 30\% \text{ de charge (forfait)}$$

Il est important de remarquer que le contribuable n'est pas contraint de se soumettre à ce régime particulier, mais peut décider d'être imposé par le régime général, principalement s'il estime que les charges effectives seront plus élevées que 30% de forfait (Douet, 2014).

3. Les prélèvements sociaux

Afin de compléter les recettes inhérentes à l'impôt sur les revenus, le législateur français a instauré, en 1991, un système de prélèvements sociaux sur certains types de revenus dont les fonciers⁸⁶. Les prélèvements se composent de la Contribution Sociale Généralisée (CSG), de la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), du prélèvement social et sa contribution additionnelle et enfin, du prélèvement de solidarité.

3.1. La Contribution Sociale Généralisée

La CSG est un impôt créé pour compenser la baisse des cotisations sociales (Douet, 2014). Son objectif principal est de diversifier les ressources de la protection sociale française. Cette contribution s'applique aux différentes catégories de revenus, dont les fonciers⁸⁷.

L'assiette de cet impôt est le montant net des revenus fonciers utilisé pour l'établissement de l'impôt sur les revenus imputés des éventuels déficits fonciers. Pour l'année 2017, le taux est

⁸⁵ Article 32 du Code général des impôts.

⁸⁶ Loi du 28 décembre 1990 portant sur les finances de 1991.

⁸⁷ Article 136 du Code de la sécurité sociale française.

de 8,2%⁸⁸. La CSG est déductible du revenu imposable soumis à l'impôt sur les revenus de l'année du paiement à hauteur de 5,1%⁸⁹.

3.2. La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

La CRDS a essentiellement été créée par le législateur afin d'amortir l'importante dette de l'État français (Douet, 2014). Cette contribution s'opère sur la même assiette que la CSG et son taux est de 0,5%⁹⁰.

3.3 Le prélèvement social, sa contribution additionnelle et le prélèvement de solidarité

Institué par la loi de financement de sécurité sociale de 1998⁹¹, le prélèvement social, sa contribution et le prélèvement de solidarité s'opèrent sur la même assiette que les autres prélèvements sociaux, c'est-à-dire le revenu net imposable. Les taux d'imposition sont respectivement de 4,5%, 0,3% et 2%.

4. Les impôts locaux

Les taxes foncière et d'habitation font parties des impôts locaux dont le produit est affecté aux départements, régions, communes et établissements locaux (Collet, 2015). Par conséquent, les diverses institutions décident elles-mêmes de leur taux, sous condition que ces deux taxes ne dépassent pas 2,5 fois le taux moyen du département ou 2,5 fois le taux national si ce dernier est plus élevé⁹².

La base imposable est identique pour ces deux taxes, il s'agit de la valeur locative cadastrale, plus connue en Belgique sous le nom de revenu cadastral, et qui correspond à la valeur théorique locative. Comme le précise l'article 1494 du Code général des impôts, la valeur

⁸⁸ Article 154 quinquies du Code général des impôts.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Article 15 de l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996, modifiée par la loi n° 2012-958 du 16 août 2012 – art.29 (V).

⁹¹ Article 9 de la loi n° 97-1164 portant sur le financement de la sécurité sociale pour 1998.

⁹² Article 1636-B septies du Code général des impôts.

locative cadastrale est établie notamment en fonction de l'état du bâtiment et de la situation géographique.

4.1. La taxe foncière

La taxe foncière diffère suivant que la propriété soit bâtie ou non bâtie^{93,94}. Dans le cadre de ce travail, nous nous limiterons aux propriétés bâties. La taxe foncière française est le premier mécanisme d'imposition de la détention d'un immeuble en France et, selon Docclo et Sirot (2013), cette taxe représente l'équivalent du précompte immobilier belge.

Le taux est fixé par les collectivités territoriales et la base imposable est donnée par la formule suivante⁹⁵ :

$$\text{Base imposable} = \text{Valeur locative cadastral} - 50\% \text{ de frais}^{96}$$

Certaines exonérations et dégrèvements existent sur les bâtiments d'utilité publique ou encore les bâtiments ne servant pas d'habitation comme les ceux utilisés par les collectivités publiques⁹⁷. Pour l'habitation principale, il existe également un plafonnement de la taxe foncière à 50% des revenus disponibles⁹⁸, il est néanmoins nécessaire de respecter 2 conditions :

- Concernant l'année avant celle de l'imposition, les revenus maximum ne doivent pas être supérieurs à 25.155 euros pour la première part du quotient familial, majorée de 5.877 euros pour la première demi-part et de 4.626 euros pour la deuxième demi-part supplémentaire⁹⁹.
- Ne pas remplir les conditions de soumission à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)¹⁰⁰.

⁹³ Article 1381 du Code général des impôts.

⁹⁴ Article 1393 du Code général des impôts.

⁹⁵ Article 1388 du Code général des impôts.

⁹⁶ Les frais comprennent la gestion, l'amortissement, l'assurance, l'entretien, et les réparations.

⁹⁷ Articles 1382 et 1383 du Code général des impôts.

⁹⁸ Article 1391-B ter du Code général des impôts.

⁹⁹ Article 1417-II du Code général des impôts.

¹⁰⁰ Voir infra

4.2. La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est une taxe due par chaque personne qui a la jouissance d'un bien meublé, que ce soit un locataire ou un propriétaire (Collet, 2015). A nouveau, de nombreuses exonérations sont possibles sur certains biens spécifiques et pour certains contribuables « modestes » comme les titulaires d'allocation de solidarités aux personnes âgées¹⁰¹.

Similairement à la taxe foncière, le taux est déterminé par les collectivités territoriales et la base imposable est tout simplement le montant de la valeur locative cadastrale. Il existe des réductions de la base imposable de 10% de la valeur locative cadastrale moyenne de la commune où se situe le bien pour les deux premières personnes à charge dans le foyer et de 15% pour les suivantes. En plus de cet abattement, la commune peut décider d'en ajouter un supplémentaire allant de 1 à 15% de cette même valeur.

5. Les incitants fiscaux

La France connaît une multitude d'incitants fiscaux liés à l'achat immobilier acquis à but locatif. La majorité de ces incitants montre d'ailleurs un certain « égotisme ministériel » (Lamarque, Négrin, Ayrault, p.988) car ils portent le nom des différents ministres du logement. Cependant, tous ces incitants ont souvent un champ d'application très limité et la plupart favorisent l'acquisition d'un bien immobilier neuf ou d'un bien en zone protégée^{102,103}.

L'acquéreur d'un immeuble mis en location peut néanmoins toujours profiter du mécanisme du déficit foncier. En revanche, il n'existe plus, depuis 2011, de crédit ou de réduction d'impôt pour l'acquisition d'une résidence principale.

¹⁰¹ Article 1407-II du Code général des impôts.

¹⁰² Loi Pinel introduite par la loi du 29 décembre 2014 du Code général des impôts.

¹⁰³ Loi Malraux introduite par la loi n° 62-903 du 4 août 1962.

5.1. Le mécanisme du déficit foncier

Le mécanisme foncier est un incitant fiscal qui permet au contribuable, dont les charges liées à son bien immobilier en location sont plus élevées que les loyers perçus, de tout de même profiter d'une déduction fiscale limitée. Malgré son revenu foncier net négatif, le contribuable va pouvoir déduire les déficits autres que les intérêts à hauteur de 10.700 euros par an. Au delà de ce montant, le déficit reste imputable sur les éventuels revenus fonciers des dix années suivantes¹⁰⁴.

6. L'Impôt de Solidarité sur la Fortune

En 2011, la France a instauré l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), un impôt très controversé et qui porte sur le patrimoine global des contribuables. D'après l'article 885-A du Code général des impôts, sont soumises à l'ISF, les personnes physiques domiciliées en France le 1^{er} janvier de l'année d'imposition en question et, dont le patrimoine dépasse le seuil de 1.300.000 euros, que ce patrimoine soit situé en France ou à l'étranger. Les personnes domiciliées à l'étranger peuvent également être soumis à cet impôt, mais seulement pour le patrimoine présent en France et si ce dernier excède 1.300.000 euros¹⁰⁵.

Comme l'énonce l'article 885-E du Code général des impôts, l'assiette de cet impôt comprend tous les biens, droits et valeurs du patrimoine du contribuable et le calcul s'effectue par foyer fiscal. Certains biens, comme les biens professionnels ou certaines œuvres d'art, peuvent être exonérés de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune¹⁰⁶. Sous certaines conditions, les emprunts peuvent être déduits de l'assiette de l'impôt¹⁰⁷.

Les biens immobiliers dont nous traitons dans ce travail font partie de l'assiette du calcul de l'ISF. Dans le cadre de ce calcul, la valeur de l'immeuble n'est plus calculée sur la base d'un cadastre mais sur la valeur vénale au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (Douet, 2014). Il existe néanmoins une exception, l'article 885-S du Code général des impôts précise que

¹⁰⁴ Article 156, I, 3° du Code général des impôts.

¹⁰⁵ Sauf dispositions internationales contraires.

¹⁰⁶ Articles 885-N à R et 885-I, al 1^{er} du Code général des impôts.

¹⁰⁷ Article 885-D du Code général des impôts.

l'immeuble occupé à titre de résidence principale subit un abattement de 30% sur sa valeur vénale.

6.1. Le calcul de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune

En cas de patrimoine supérieur à 1.300.000 euros, le tableau ci-dessous est applicable. Il est à noter que, si le patrimoine se situe entre 1.300.000 et 1.400.000 euros, il existe un mécanisme de décote qui permet de réduire l'impact de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune¹⁰⁸.

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable
Moins 800.000 euros	0%
Entre 800.000 et 1.300.000 euros	0,50%
Entre 1.300.000 et 2.570.000 euros	0,70%
Entre 2.570.000 et 5.000.000 euros	1%
Entre 5.000.000 et 10.000.000 euros	1,25%
Plus de 10.000.000 euros	1,50%

Il existe également un plafonnement de l'ISF¹⁰⁹, celui-ci réduit l'impôt de la différence entre :

- Tous les impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits

Et

- 85% du montant des revenus mondiaux nets de frais professionnels, des revenus exonérés d'impôts sur le revenu et des produits soumis à prélèvement libératoire perçus en France et à l'étranger.

7. La taxe sur les loyers élevés des micro-logements

Dans le cadre d'une politique d'élimination des micro-logements loués à des prix abusifs dans les grandes villes¹¹⁰, la France a créée une taxe concernant les loyers élevés de logements dont

¹⁰⁸ Article 885-U du Code général des impôts.

¹⁰⁹ Article 885 bis du Code général des impôts

la surface ne dépasse pas les 14 mètres carrés¹¹¹. Afin de ne pas subir cette taxe, le prix du loyer doit être inférieur à 41,64 euros du mètre carré¹¹². Le montant de cette taxe se trouve à l'article 234 du Code général des impôts et augmente en fonction du loyer de référence pratiqué dans la ville où se situe l'immeuble.

¹¹⁰ Communes de Zone A dans l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

¹¹¹ Article 234 du Code général des impôts.

¹¹² Montants valables pour l'année 2017.

III. La fiscalité immobilière aux Pays-Bas

De la même manière que nous l'avons réalisé pour la Belgique et la France, nous listerons les différents coûts et avantages fiscaux auxquels s'expose l'acquéreur d'un bien immobilier aux Pays-Bas. Nous analyserons, dans un premier temps, l'acquisition et les frais que celle-ci engendre et nous réaliserons ensuite la même opération pour la détention du bien.

A. Acquisition

Après une courte remarque générale sur le coût du bien et ses accessoires (1), nous établirons la listes des coûts fiscaux liés à l'achat du bien (2) ainsi que ceux liés à l'emprunt (3).

1. Remarques générales sur le coût du bien et ses accessoires

Le marché immobilier néerlandais ne fait pas exception, le coût du bien immobilier en lui-même représentera le poste de coût le plus important et il dépendra de chaque situation ainsi que d'autres facteurs macroéconomiques¹¹³.

2. les coûts fiscaux liés à l'achat du bien

2.1. La taxe de transfert

La taxe de transfert, appelée « overdrachtsbelasting » aux Pays-Bas, doit être réglée à chaque transfert de propriété d'un bien immobilier non-neuf. Cette taxe correspond aux droits d'enregistrement belges, mais engendre un coût bien moins important. En effet, la taxe de transfert pour un bien d'habitation est de 2% aux Pays-Bas contre des droits d'enregistrement belges de plus de 10%¹¹⁴.

¹¹³ Nous avons détaillé l'ensemble de ces facteurs lors de l'analyse de la fiscalité immobilière belge.

¹¹⁴ Article 14 de la loi portant sur « belasting van rechtsverkeer ».

Dans le cadre d'un achat immobilier neuf, il n'y a pas de taxe de transfert, mais la vente est soumise à la TVA néerlandaise au taux de 21%¹¹⁵.

2.2. Les frais de notaire

Le notaire néerlandais a deux actes principaux à réaliser, l'acte d'hypothèque, appelée « hypotheekakte » et l'acte de transfert ou « overdrachtsakte ». Les 2 actes doivent être inscrits au cadastre néerlandais par le notaire. La particularité des frais de notaire néerlandais est que le législateur permet à ceux-ci de fixer librement le prix de leurs prestations¹¹⁶. Nous choisirons l'exemple d'un notaire appliquant des tarifs dans la moyenne nationale afin de réaliser notre analyse pratique¹¹⁷.

2.2.1. Les honoraires de notaire sur le transfert

L'acte de transfert implique des frais de notaires. Ces frais couvrent l'acte notarié qui permet de prouver le transfert de propriété.

2.2.2. L'inscription au cadastre

Le notaire a l'obligation d'inscrire le transfert de propriété au cadastre. Cet acte administratif a un coût qui varie sensiblement selon la forme utilisée pour l'inscrire. Dans le cadre de notre analyse pratique, et sur conseil de Maître Steegmans, notaire à Maastricht, nous choisirons l'option la moins coûteuse, c'est-à-dire l'inscription du transfert en ligne¹¹⁸.

¹¹⁵ Article 9 de la loi sur « de omzetbelasting » de 1968.

¹¹⁶ Information fournie par Maître Steegmans, Notaire chez « Vrijthof Notarissen » à Maastricht.

¹¹⁷ Devis du bureau « Vrijthof Notarissen » visible en annexe.

¹¹⁸ 77 euros contre 126 euros pour la méthode classique.

2.2.3. Les formalités et recherches administratives

Le notaire doit effectuer des formalités et recherches diverses afin de valider l'acte notarié et l'inscrire au cadastre. Celles-ci auront un coût qui peut être variable selon le notaire choisi.

2.2.4. La TVA

Les honoraires du notaire ainsi que les formalités et recherches administratives sont soumis à une TVA de 21%. Similairement aux cas français et belge, la TVA ne s'applique pas sur la taxe de transfert.

3. Les coûts fiscaux liés à l'octroi de l'emprunt hypothécaire

3.1. Les frais de notaire

3.1.1. Les honoraires

L'acte d'hypothèque engendre également des frais de notaires. Le notaire est à nouveau libre de fixer ses émoluments comme il le souhaite.

3.1.2. L'inscription au cadastre

Similairement à l'acte de transfert, l'acte d'hypothèque doit également être inscrit au cadastre. Cette inscription implique un coût supplémentaire pour l'acquéreur du bien immobilier.

3.1.3. Les formalités et recherches administratives

Le notaire doit également effectuer des formalités et recherches diverses afin de valider l'hypothèque et l'inscrire au cadastre. Ces recherches impliquent aussi un coût que chaque notaire définit selon ses propres barèmes tarifaires.

B. Détention

Lors de la détention d'un immeuble aux Pays-Bas, le contribuable est soumis au régime spécifique de l'imposition sur le revenu néerlandais ainsi qu'à un équivalent du précompte immobilier belge. Tout d'abord, nous examinerons le système d'imposition des revenus aux Pays-Bas, et plus précisément, les revenus fonciers (1). Ensuite, nous expliquerons le fonctionnement de la taxe foncière néerlandaise (2).

1. L'impôt sur le revenu aux Pays-Bas

Aux Pays-Bas, l'impôt sur le revenu des individus est également progressif par tranche, mais il n'est pas taxé globalement comme en Belgique ou en France (van Schie et al., 2015). Les revenus sont classés dans 3 catégories, appelées « box », selon leur origine et subissent une imposition différente.

1.1. « Box » 1

La première catégorie contient les revenus, réels ou fictifs, du travail et de la résidence principale. Cet ensemble de revenus est taxé à un taux progressif développé dans le tableau ci-dessous¹¹⁹.

Revenu taxable net	Taux avant l'âge de la pension	Taux au delà de l'âge de la pension
0 à 19.982 euros	36,55%	18,65%
19.923 à 33.791 euros	40,80%	22,90%
33.791 à 67.072 euros	40,80%	40,80%
Au delà de 67.072 euros	52%	52%

¹¹⁹ Article 2.10 de la loi portant sur « Tarief belastbaar inkomen uit werk en woning, wet inkomstenbelasting 2001 ».

Le revenu taxable est obtenu en additionnant les revenus du travail ou de la pension, les différents avantages, la valeur locative fictive de la résidence principale et en soustrayant les frais déductibles inhérents au travail ainsi que les intérêts de l'achat de la résidence principale (van Schie et al., 2015).

Concrètement, le propriétaire d'un bien immobilier aux Pays-Bas devra ajouter à ses revenus du travail, la valeur locative fictive de son bien, appelée « eigenwoningforfait ». Cet impôt n'est dû que si le bien appartient au contribuable et est considéré comme sa résidence principale. Par contre, le propriétaire de l'immeuble pourra déduire les intérêts payés de l'emprunt hypothécaire¹²⁰.

La valeur locative fictive se calcule via le tableau ci-dessous. Il est important de comprendre qu'il ne s'agit pas d'une taxation par tranche mais d'une taxe à taux unique qui dépend de la valeur du bien.

Valeur du bien immobilier d'habitation	Taux applicable
Entre 0 et 12.500 euros	0%
Entre 12.500 et 25.000 euros	0,30%
Entre 25.000 et 50.000 euros	0,45%
Entre 50.000 et 75.000 euros	0,60%
Entre 75.000 et 1.060.000 euros	0,75%
Plus de 1.060.000 euros	7.950 euros + 2,35% de la valeur de l'habitation supérieure à 1.060.000 euros

2.2. « Box » 2

Le deuxième « box » englobe les taxations des revenus sur les participations dans des entreprises. Nous n'aborderons pas cette catégorie de revenus dans ce travail.

¹²⁰ articles 3.119a et 3.120 de la loi portant sur « inkomenstenbelasting 2001 ».

2.3. « Box » 3

Le troisième box englobe ce que l'on peut appeler les revenus du patrimoine, appelé « vermogen ». La notion de patrimoine n'est pas identique à celle que l'on retrouve dans la législation fiscale française. Il s'agit du total des revenus de l'épargne, des investissements mobiliers et des biens immobiliers autres que la résidence principale diminué du montant total des dettes. Concrètement, il s'agit plus d'un impôt sur les investissements que sur les revenus de ces investissements.

Ce système de taxation a longtemps fait grand bruit aux Pays-Bas car le taux de taxation était identique quel que soit le niveau de patrimoine. Pour corriger cela, le législateur néerlandais a effectué une modification de la législation effective à partir de l'année d'imposition 2017¹²¹. Nous aborderons rapidement l'ancien régime afin d'introduire en détail le nouveau régime en vigueur dans la section suivante.

2.3.1 *L'ancien régime*

Jusqu'à l'année d'imposition 2016, le législateur néerlandais considérait que la totalité des biens du patrimoine, c'est-à-dire l'ensemble du patrimoine réduit de la valeur de la résidence principale et des dettes¹²², avait un rendement fixe de 4% par rapport à leur valeur nette au 1^{er} janvier de l'année fiscale. Le rendement réel du patrimoine, qui pouvait être totalement différent, n'avait donc aucune influence dans le calcul.

Considérant un revenu de 4% du montant des investissements, le législateur avait décidé d'imposer ce revenu à hauteur de 30%. Il était cependant possible de profiter d'une exonération de cette imposition pour la première tranche du patrimoine de 24.437 euros¹²³.

¹²¹ Information fournie par Maître Steegemans, Notaire chez « Vrijthof Notarissen » à Maastricht.

¹²² Les investissements comprennent tous les actifs du contribuable sauf la résidence principale.

¹²³ Montant valable pour l'année d'imposition 2016.

2.3.2. Le nouveau régime en vigueur à partir de 2017

En application à partir de l'année d'imposition 2017, ce nouveau régime modifie l'imposition du patrimoine¹²⁴. L'imposition s'effectue toujours à hauteur de 30% mais le revenu fictif n'est plus fixé à 4%, il devient progressif en fonction de la valeur du patrimoine. Le montant de l'exonération est lui passé à 25.000 euros, cela signifie que si patrimoine net est de 200.000 euros, seuls 175.000 euros seront pris en considération¹²⁵.

La raison de cette modification est que le législateur considère qu'un patrimoine plus important procure une plus grande marge de manœuvre et donc, une plus grande puissance financière, ce qui engendre la possibilité d'obtenir un meilleur rendement¹²⁶.

Tranches	Patrimoine	Imposé au taux de 1,63%¹²⁷	Imposé au taux de 5,39%¹²⁸	Pourcentage moyen du rendement fictif estimé	Taux d'imposition
1	0 à 75.000 euros	67%	33%	2,871%	30%
2	75.001 à 975.000 euros	21%	79%	4,6%	30%
3	Plus de 975.000 euros	0%	100%	5,39%	30%

¹²⁴ La résidence principale est toujours exclue de la définition du patrimoine.

¹²⁵ Belastingdienst.nl. (2017). Belasting betalen over uw vermogen. En ligne.

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/voorbeeld-alleenstaande-met-125.000-euro-spaargeld/, consulté le 12 mars 2017.

¹²⁶ Information fournie par Maître Steegemans, Notaire chez « Vrijthof Notarissen » à Maastricht.

¹²⁷ 1,63% correspond à la moyenne du rendement de l'épargne aux Pays-Bas sur 5 ans.

¹²⁸ 5,39% correspond au rendement à long terme aux Pays-Bas des actions, obligation et des biens immobiliers sur 15 ans.

2. La taxe foncière

Les Pays-Bas ont également une taxe semblable au précompte immobilier belge. Cette taxe communale, appelée « onroerendezaakbelasting », est basée sur la valeur fictive du bien au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et est due par le propriétaire du bien immobilier¹²⁹. Le taux applicable dépend de la volonté de chaque commune¹³⁰.

¹²⁹ Articles 16, 17 et 18 de la loi portant sur « waardering onroerende zaken 1994 ».

¹³⁰ Cijfernieuws.nl. (2017). OZB-tarieven in Nederland in 2016 & 2015 & 2014 & 2013 & 2012 & 2011. En ligne.

<http://www.cijfernieuws.nl/ozb-tarieven/> , consulté le 3 mars 2017.

Chapitre 2 : Analyse pratique

Après une étude théorique de la fiscalité en vigueur dans ces trois pays et, précisément, dans les villes de Liège, Lille et Maastricht, appliquons ces régimes fiscaux à des cas concrets. Nous établirons tout d'abord les données de nos exemples, et ensuite, analyserons les différents coûts fiscaux dans les trois villes¹³¹.

I. Données et hypothèses

La fiscalité appliquée pouvant dépendre d'une multitude de facteurs, il nous est paru essentiel de fixer des hypothèses avant de réaliser l'analyse pratique. Ces données et hypothèses ont été fixées arbitrairement à travers quatre exemples et tentent de représenter quatre types d'achat et autant de catégories d'acheteurs différents. Comme déjà précisé lors de l'introduction de ce travail, l'analyse portera sur l'acquisition et la détention d'un bien non neuf par une personne physique durant une période de vingt ans. Ce bien sera l'habitation propre de l'acquéreur dans les trois premiers exemples et un investissement locatif dans le dernier exemple.

Le début de la simulation commencera en janvier 2017 et les quatre acquéreurs financeront leur acquisition respective par un emprunt s'élevant à 100% du prix de l'achat de l'immeuble. Nous considérerons qu'ils financeront les frais d'acquisition divers par des fonds propres. Le détail des emprunts est disponible en annexe¹³². Tous les montants présents dans les tableaux ci-dessous seront exprimés en euros.

A. Exemple 1

Acquisition d'un appartement d'une valeur de 150.000 euros dont le revenu cadastral s'élève à 700 euros par Julien, un jeune célibataire de 24 ans sans enfant. Son revenu imposable est de 34.000 euros par an.

¹³¹ Tous les montants indiqués seront exprimés en euros.

¹³² Les tableaux d'amortissement sont disponibles en annexe.

B. Exemple 2

Acquisition d'une maison d'une valeur de 200.000 euros dont le revenu cadastral s'élève à 1.000 euros par Sandrine et Luc, un couple de 32 et 37 ans ayant 2 enfants à charge. Leurs revenus imposables sont respectivement de 20.000 (mi-temps) et 35.000 euros par an.

C. Exemple 3

Acquisition d'une maison d'une valeur de 300.000 euros dont le revenu cadastral s'élève à 1.500 euros par Martine et Jacques, couple de 45 et 51 ans ayant 1 enfant à charge. Leurs revenus imposables sont respectivement de 70.000 et 80.000 euros par an.

D. Exemple 4

Acquisition d'un appartement en tant qu'investissement locatif d'une valeur de 200.000 euros dont le revenu cadastral s'élève à 800 euros par Michel, célibataire de 43 ans ayant 1 enfant à charge. Son revenu annuel imposable est de 90.000 euros et il possède déjà une résidence principale et des actifs financiers de valeurs respectives de 300.000 et 100.000 euros.

E. Tableau récapitulatif des données et hypothèses

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Coût du bien	150.000 euros	200.000 euros	300.000 euros	200.000 euros
Type de bien	Appartement	Maison	Maison	Appartement
Superficie du bien	40 m ²	100 m ²	200 m ²	70 m ²
R.C et Valeur locative fictive ¹³³	700 euros	1.000 euros	1.500 euros	800 euros
Inflation du R.C et taxes foncières	2%	2%	2%	2%
Inflation du précompte immobilier	2%	2%	2%	2%
Loyer	/	/	/	800 euros
Augmentation annuelle du loyer	/	/	/	2%
Occupation annuelle du bien	12 mois	12 mois	12 mois	11 mois

¹³³ La notion de revenu cadastral en Belgique correspond à la notion de valeur locative fictive française et néerlandaise.

Situation matrimoniale	Célibataire	Couple	Couple	Célibataire
Enfant(s)	0	2	1	1
Âge	24 ans	32 et 37 ans	45 et 51 ans	43 ans
Revenu imposable annuel	34.000 euros	20.000 et 35.000 euros	70.000 et 80.000 euros	90.000 euros
Valeurs des autres actifs	0	0	0	100.000 euros
Valeurs autres biens immobiliers	0	0	0	300.000 euros

II. Liège

A. Acquisition

1. Les coûts liés à l'achat¹³⁴

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Droits d'enregistrement	9.000	25.000	37.500	25.000
Honoraires du notaire	1.878,66	2.163,66	2.477,65	2.163,66
Recherches et formalités	950	950	950	950
TVA	594,02	653,87	719,81	653,87
Transcription hypothécaire	220	220	220	220
TOTAL (en euros)	12.642,68	28.987,53	41.867,46	28.987,53

2. Les coûts liés à l'octroi du crédit hypothécaire¹³⁵

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Droits d'enregistrement	1.650	2.200	3.300	2.200
Droit pour les annexes	100	100	100	100
Droit d'écriture	50	50	50	50
Frais d'hypothèque	705	870	1.890	870
Honoraires du notaire	765,72	879,72	1.016,69	879,72
Frais administratifs	700	700	700	700
TVA	318,30	342,24	371	342,24
TOTAL (en euros)	4.289,02	5.141,96	7.427,69	5.141,96

¹³⁴ Notaire.be. (2017). *Calcul de frais d'acte d'achat*. En ligne. <https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat>, consulté le 8 février 2017.

¹³⁵ *Ibid.*

B. Détention

1. Le « Chèque habitat »

1.1. Calcul du « Chèque habitat »

Exemple 1

Montant forfaitaire : $0 * 125 = 0$

Montant variable : $1.520 - ((34.000 - 21.000) * 1,275\%) = 1.354,25$

Total (1-10 ans) : **1.354,25 euros/an**

Total (11-20 ans) : $\frac{1.354,25}{2} = \mathbf{677,13 euros/an}$

Exemple 2

Montant forfaitaire : $2 * 125 = 250$

Montant variable :

Sandrine : 1.520

Luc : $1.520 - ((35.000 - 21.000) * 1,275\%) = 1.341,5$

Total (1-10 ans) = $250 + 1.520 + 1.341,5 = \mathbf{3.111,5 euros/an}$

Total (11-20 ans) = $\frac{3.111,5}{2} = \mathbf{1.555,75 euros/an}$

Exemple 3

Montant forfaitaire : $1 * 125 = 125$

Montant variable :

Martine : $1.520 - ((70.000 - 21.000) * 1,275\%) = 895,25$

Jacques : $1.520 - ((80.000 - 21.000) * 1,275\%) = 767,75$

Total (1-10 ans) : $125 + 895,25 + 767,75 = \mathbf{1.788 euros/an}$

Total (11-10 ans) : $\frac{1.788}{2} = \mathbf{894 euros/an}$

Exemple 4

L'appartement acquis par Michel n'étant pas une habitation propre, il ne pourra pas profiter du mécanisme du « Chèque habitat ». Michel pourra cependant obtenir une déduction ordinaire des intérêts et une réduction d'impôt pour épargne à long terme.

1.2. Résumé du « Chèque habitat »

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Montant forfaitaire	0	250	125	/
Montant variable	1.354,25	2.861,5	1.663	/
TOTAL 1-10 ans (en euros)	1.354,25	3.111,5	1.788	/
TOTAL 11-20ans (en euros)	677,13	1.555,75	894	/

2. L'imposition et la déduction ordinaire des intérêts

Les 3 premiers exemples portent sur l'acquisition d'un bien propre par une personne physique et, par conséquent, profitent d'une exonération d'impôt.

Exemple 4

A l'aide du tableau d'amortissement de l'emprunt hypothécaire¹³⁶, nous pouvons calculer la réduction d'impôt dont Michel pourra profiter ainsi que l'impôt final qu'engendre l'immeuble. Le revenu immobilier est calculé selon la formule propre à un immeuble donné en location à des fins privées et correspond au revenu cadastral indexé majoré de 40%¹³⁷.

Le montant déductible sera le montant le plus faible entre le revenu immobilier et les intérêts sur l'emprunt. Dans cet exemple, la réduction est limitée à 50% car c'est le taux d'imposition auquel est soumis la dernière tranche du revenu de Michel.

¹³⁶ Voir annexe 1.

¹³⁷ Le coefficient d'indexation du revenu cadastral est de 1,7491 pour l'année d'imposition 2017 et celui-ci est augmenté de 2% par an. Les 2% d'augmentation sont une hypothèse que nous avons établie dans le tableau regroupant les données et hypothèses.

Année	Intérêts	Revenu immobilier	Montant Déductible	Réduction d'impôt	Revenu immobilier après déduction	Impôt (en euros)
1	4.910,95	1.958,99	1.958,99	979,50	0	0
2	4.713,53	1.998,17	1.998,17	999,09	0	0
3	4.511,12	2.038,14	2.038,14	1.019,07	0	0
4	4.303,59	2.078,90	2.078,90	1.039,45	0	0
5	4.090,81	2.120,48	2.120,48	1.060,24	0	0
6	3.872,65	2.162,89	2.162,89	1.081,44	0	0
7	3.648,97	2.206,14	2.206,14	1.103,07	0	0
8	3.419,64	2.250,27	2.250,27	1.125,13	0	0
9	3.184,51	2.295,27	2.295,27	1.147,64	0	0
10	2.943,43	2.341,18	2.341,18	1.170,59	0	0
11	2.696,25	2.388,00	2.388,00	1.194,00	0	0
12	2.442,83	2.435,76	2.435,76	1.217,88	0	0
13	2.182,99	2.484,48	2.182,99	1.091,50	301,49	150,74
14	1.916,58	2.534,17	1.916,58	958,29	617,58	308,79
15	1.643,44	2.584,85	1.643,44	821,72	941,41	470,70
16	1.363,39	2.636,55	1.363,39	681,70	1.273,15	636,58
17	1.076,26	2.689,28	1.076,26	538,13	1.613,02	806,51
18	781,87	2.743,06	781,87	390,93	1.961,20	980,60
19	480,03	2.797,92	480,03	240,01	2.317,89	1.158,95
20	170,56	2.853,88	170,56	85,28	2.683,32	1.341,66

3. La réduction d'impôt pour épargne à long terme

A nouveau, la réduction d'impôt pour épargne à long terme ne profite pas aux trois premiers exemples vu l'application du mécanisme du « Chèque habitat »¹³⁸.

Exemple 4

La réduction d'impôt pour épargne à long terme porte, dans ce cas d'espèce, sur le montant d'amortissement du capital et sur une prime d'assurance solde restant dû.

Néanmoins ce montant est plafonné à 2.260 euros et le montant de l'amortissement du capital est toujours supérieur à ce montant dans notre exemple. L'avantage fiscal sera donc de

$$2.260 * 30\% = \mathbf{678 \text{ euros/an}}$$

Ce montant est susceptible de changement chaque année si le législateur modifie le montant du plafond.

¹³⁸ Information fournie par Fanny Voisin, assistante à la faculté de droit de l'Université de Liège.

4. Le précompte immobilier

4.1. Données relatives au précompte immobilier pour la ville de Liège¹³⁹

Région wallonne	1,25%
Province de Liège	1.750 centimes additionnels
Commune de Liège	2.990 centimes additionnels

4.2. Calcul du précompte immobilier

Exemple 1

$$\begin{aligned} &= RC * 1,7491 * 1,25\% * (1 + 17,50 + 29,90) \\ &= 700 * 1,7491 * 1,25\% * (1 + 17,50 + 29,90) \\ &= 740,74 \end{aligned}$$

Suite à une réduction de 25% pour habitation modeste, le précompte immobilier sera de :

$$= 740,74 * \left(\frac{75}{100}\right) = \mathbf{555,56 \text{ euros/an}}$$

Exemple 2

$$\begin{aligned} &= 1.000 * 1,7491 * (1,25\% * (1 + 17,50 + 29,90)) \\ &= \mathbf{1.058,21 \text{ euros/an}} \end{aligned}$$

Exemple 3

$$\begin{aligned} &= 1.500 * 1,7491 * (1,25\% * (1 + 17,50 + 29,90)) \\ &= \mathbf{1.587,31 \text{ euros /an}} \end{aligned}$$

Exemple 4

$$\begin{aligned} &= 800 * 1,7491 * (1,25\% * (1 + 17,50 + 29,90)) = \\ &= \mathbf{846,56 \text{ euros/an}} \end{aligned}$$

¹³⁹ Résolution du Conseil provincial de Liège du 20 octobre 2016.

4.3. Résumé du précompte immobilier¹⁴⁰

Comme nous l'avons précisé dans le tableau des données et hypothèses, nous considérerons une inflation du précompte immobilier de 2%.

Année	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
1	555,56	1.058,21	1.587,31	846,56
2	566,67	1.079,37	1.619,06	863,49
3	578,00	1.100,96	1.651,44	880,76
4	589,56	1.122,98	1.684,47	898,38
5	601,36	1.145,44	1.718,16	916,34
6	613,38	1.168,35	1.752,52	934,67
7	625,65	1.191,72	1.787,57	953,36
8	638,16	1.215,55	1.823,32	972,43
9	650,93	1.239,86	1.859,79	991,88
10	663,95	1.264,66	1.896,98	1.011,72
11	677,22	1.289,95	1.934,92	1.031,95
12	690,77	1.315,75	1.973,62	1.052,59
13	704,58	1.342,07	2.013,09	1.073,64
14	718,68	1.368,91	2.053,35	1.095,12
15	733,05	1.396,29	2.094,42	1.117,02
16	747,71	1.424,21	2.136,31	1.139,36
17	762,66	1.452,70	2.179,04	1.162,15
18	777,92	1.481,75	2.222,62	1.185,39
19	793,48	1.511,38	2.267,07	1.209,10
20	809,35	1.541,61	2.312,41	1.233,28

¹⁴⁰ Hypothèse d'un taux d'inflation de 2% du précompte immobilier.

C. Synthèse de l'exemple liégeois

Afin de réaliser le bilan de l'impact fiscal auquel les différents propriétaires seront confrontés, établissons un tableau récapitulatif regroupant les frais et avantages engendrés durant l'acquisition et la détention des immeubles sur une période de 20 ans. Les frais seront repris ci-dessous en négatif tandis que les avantages obtenus seront inscrits en positif.

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais lors l'acquisition				
Coûts liés à l'achat	-12.642,68	-28.987,53	-41.867,46	-28.987,53
Coûts liés à l'octroi du crédit	-4.289,02	-5.141,96	-7.427,69	-5.141,96
Total	-16.931,70	-34.129,49	-49.295,15	-34.129,49
Frais et avantages lors de la détention				
« Chèque habitat »	20.313,80	46.672,50	26.820,00	0
Imposition	0	0	0	-5.854,53
Réduction d'impôt pour épargne à LT	0	0	0	13.560,00
Précompte immobilier	-13.498,65	-25.711,72	-38.567,46	-20.569,18
Total	6.815,15	20.960,78	-11.747,46	-12.863,71
Impact fiscal total (en euros)	-10.116,55	-13.168,71	-61.042,61	-46.993,20

III. Lille

A. Acquisition

1. Les coûts liés à l'achat^{141,142}

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Taxe de publicité foncière et droits d'enregistrement	8.710	11.613	17.420	11.613
Honoraires du notaire	1.626	2.033	2.847	2.033
Débours (frais annexes)	400	400	400	400
Formalités administratives	600	600	600	600
TVA ¹⁴³	445,20	526,60	689,40	526,60
Contribution de sécurité immobilière	150	200	300	200
TOTAL (en euros)	11.931,20	15.372,60	22.256,40	15.372,60

2. Les coûts liés à l'octroi du crédit hypothécaire

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Honoraires du notaire	542	677	948	677
Formalités administratives	200	200	200	200
TVA ¹⁴⁴	148,4	175,4	229,60	175,4
Frais d'inscription des garanties hypothécaires	180	240	360	240
TOTAL (en euros)	1.070,4	1.292,4	1.737,60	1.292,4

¹⁴¹ Notaires de France. (2017). *Calcul des frais d'acquisition d'un bien immobilier*. En ligne. <https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire>, consulté le 11 février 2017.

¹⁴² Chambre des notaires de Paris. (2017). *Calcul de frais d'achat*. En ligne.

<http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/calcul-de-frais-dachat>, consulté le 11 février 2017.

¹⁴³ TVA de 20% sur émoluments du notaire et formalités administratives.

¹⁴⁴ *Ibid.*

B. Détention

1. L'impôt sur le revenu

Dans les trois premiers exemples, les différents acquéreurs sont exonérés d'impôt car ils occupent le bien en tant que résidence principale.

Exemple 4

Dans cet exemple, le bien immobilier est un investissement locatif qui générera des revenus et ces derniers seront soumis à l'impôt sur les revenus en vigueur en France. Comme nous l'avons précisé dans le tableau regroupant les données et hypothèses, le revenu net obtenu grâce à ce bien immobilier sera inférieur à 15.000 euros et, par conséquent, Michel pourra opter pour le régime micro-foncier. Ce régime fiscal allégé lui permettra une déduction forfaitaire de ses charges de 30%.

Afin de calculer l'imposition subie par Michel dans cet exemple, nous considérerons un loyer perçu de 800 euros par mois durant 11 mois par an. Ce montant subira une indexation de 2% par an. Michel reçoit un revenu professionnel de 90.000 euros par an et, par conséquent, le revenu supplémentaire généré par ce bien immobilier sera imposé à un taux de 41%.

Année	Loyer	Charges déductibles	Base imposable	Impôt (en euros)
1	8.800,00	2.640,00	6.160,00	2.525,60
2	8.976,00	2.692,80	6.283,20	2.576,11
3	9.155,52	2.746,66	6.408,86	2.627,63
4	9.338,63	2.801,59	6.537,04	2.680,19
5	9.525,40	2.857,62	6.667,78	2.733,79
6	9.715,91	2.914,77	6.801,14	2.788,47
7	9.910,23	2.973,07	6.937,16	2.844,24
8	10.108,43	3.032,53	7.075,90	2.901,12
9	10.310,60	3.093,18	7.217,42	2.959,14
10	10.516,81	3.155,04	7.361,77	3.018,33
11	10.727,15	3.218,15	7.509,01	3.078,69
12	10.941,69	3.282,51	7.659,19	3.140,27
13	11.160,53	3.348,16	7.812,37	3.203,07
14	11.383,74	3.415,12	7.968,62	3.267,13
15	11.611,41	3.483,42	8.127,99	3.332,48
16	11.843,64	3.553,09	8.290,55	3.399,13
17	12.080,51	3.624,15	8.456,36	3.467,11
18	12.322,12	3.696,64	8.625,49	3.536,45
19	12.568,57	3.770,57	8.798,00	3.607,18
20	12.819,94	3.845,98	8.973,96	3.679,32

2. Les prélèvements sociaux

Les trois premiers exemples sont aussi exonérés de prélèvements sociaux car les biens sont utilisés en tant que résidences principales. L'investissement locatif du quatrième exemple est, quant à lui, soumis à la Contribution Sociale Généralisée, la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale, au prélèvement social et sa contribution additionnelle et enfin, au prélèvement de solidarité.

Exemple 4

Année	Base imposable	CSG ¹⁴⁵	CRDS ¹⁴⁶	Prélèvement social et contribution additionnelle	Prélèvement de solidarité	Total (en euros)
1	6.160,00	190,96	30,80	295,68	123,20	640,64
2	6.283,20	194,78	31,42	301,59	125,66	653,45
3	6.408,86	198,67	32,04	307,63	128,18	666,52
4	6.537,04	202,65	32,69	313,78	130,74	679,85
5	6.667,78	206,70	33,34	320,05	133,36	693,45
6	6.801,14	210,84	34,01	326,45	136,02	707,32
7	6.937,16	215,05	34,69	332,98	138,74	721,46
8	7.075,90	219,35	35,38	339,64	141,52	735,89
9	7.217,42	223,74	36,09	346,44	144,35	750,61
10	7.361,77	228,21	36,81	353,36	147,24	765,62
11	7.509,01	232,78	37,55	360,43	150,18	780,94
12	7.659,19	237,43	38,30	367,64	153,18	796,56
13	7.812,37	242,18	39,06	374,99	156,25	812,49
14	7.968,62	247,03	39,84	382,49	159,37	828,74
15	8.127,99	251,97	40,64	390,14	162,56	845,31
16	8.290,55	257,01	41,45	397,95	165,81	862,22
17	8.456,36	262,15	42,28	405,91	169,13	879,46
18	8.625,49	267,39	43,13	414,02	172,51	897,05
19	8.798,00	272,74	43,99	422,30	175,96	914,99
20	8.973,96	278,19	44,87	430,75	179,48	933,29

¹⁴⁵ Contribution Sociale Généralisée.

¹⁴⁶ Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale.

3. Les impôts régionaux

Les impôts régionaux impactant les biens immobiliers français sont la taxe foncière (a) et la taxe d'habitation (b). Le détails des ces calculs se trouve en annexe III.

3.1. La taxe foncière

Les quatre exemples sont soumis à la taxe foncière car elle est due par le propriétaire de l'immeuble, que le bien soit utilisé en tant que résidence principale ou mis en location.

Année	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
1	176,79	252,55	378,83	202,04
2	180,32	257,60	386,40	206,08
3	183,93	262,75	394,13	210,20
4	187,61	268,01	402,01	214,41
5	191,36	273,37	410,05	218,69
6	195,18	278,84	418,25	223,07
7	199,09	284,41	426,62	227,53
8	203,07	290,10	435,15	232,08
9	207,13	295,90	443,85	236,72
10	211,27	301,82	452,73	241,46
11	215,50	307,86	461,79	246,29
12	219,81	314,01	471,02	251,21
13	224,21	320,29	480,44	256,24
14	228,69	326,70	490,05	261,36
15	233,26	333,23	499,85	266,59
16	237,93	339,90	509,85	271,92
17	242,69	346,70	520,05	277,36
18	247,54	353,63	530,45	282,90
19	252,49	360,70	541,06	288,56
20	257,54	367,92	551,88	294,33

3.2. Taxe d'habitation

L'exemple 4 est exonéré de la taxe d'habitation car le propriétaire ne jouit pas directement du bien mais le met à disposition d'un locataire, qui sera lui soumis à cette taxe.

Année	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
1	319,55	456,50	684,75
2	325,94	465,63	698,45
3	332,46	474,94	712,41
4	339,11	484,44	726,66
5	345,89	494,13	741,20
6	352,81	504,01	756,02
7	359,87	514,09	771,14
8	367,06	524,38	786,56
9	374,40	534,86	802,29
10	381,89	545,56	818,34
11	389,53	556,47	834,71
12	397,32	567,60	851,40
13	405,27	578,95	868,43
14	413,37	590,53	885,80
15	421,64	602,34	903,51
16	430,07	614,39	921,58
17	438,67	626,68	940,02
18	447,45	639,21	958,82
19	456,40	651,99	977,99
20	465,52	665,03	997,55

4. L'Impôt de Solidarité sur la Fortune

L'Impôt de Solidarité sur la Fortune est calculé sur le patrimoine total net du contribuable. Aucun des quatre contribuables n'atteint le seuil de 1.300.000 euros de patrimoine. Par conséquent, aucun n'est impacté par l'Impôt de Solidarité sur la Fortune.

5. La taxe sur les loyers élevés des micro-logements

Le seul bien donné en location est le bien de l'exemple 4 et celui-ci a une superficie largement supérieure à 14m². Par conséquent, il n'est donc pas susceptible de subir une taxation sur les loyers élevés des micro-logements.

C. Synthèse de l'exemple lillois

Comme nous l'avons réalisé pour les exemples situés à Liège, dressons un bilan de l'impact fiscal auquel les différents propriétaires seront confrontés durant l'acquisition et la détention des immeubles sur une période de 20 ans. Les frais seront repris ci-dessous en négatif tandis que les avantages obtenus seront inscrits en positif.

	Exemple 4	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais lors de l'acquisition				
Coûts liés à l'achat	-11.931,20	-15.372,60	-22.256,40	-15.372,60
Coûts liés à l'octroi du crédit	-1.070,40	-1.292,40	-1.737,60	-1.292,40
Total	-13.001,60	-16.665,00	-23.994,00	-16.665,00
Frais et avantages lors de la détention				
Impôt sur le revenu	0	0	0	-61.365,44
Prélèvements sociaux	0	0	0	-15.565,87
Taxe foncière	-4.295,41	-6.136,30	-9.204,45	-4.909,04
Taxe d'habitation	-7.764,22	-11.091,75	-16.637,62	0
ISF	0	0	0	0
Taxe sur les loyers élevés des micro-logements	0	0	0	0
Total	-12.059,63	-17.228,05	-25.842,07	-81.840,34
Impact fiscal total (en euros)	-25.061,23	-33.893,05	-49.836,07	-98.505,34

IV. Maastricht

A. Acquisition

1. Les coûts liés à l'achat¹⁴⁷

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Taxe de transfert de propriété	3.000	4.000	6.000	4.000
Acte de transfert de propriété	495	495	495	495
Inscription au cadastre	77	77	77	77
Formalités administratives	28,30	28,30	28,30	28,30
TVA	109,89	109,89	109,89	109,89
Total (en euros)	3.810,19	4.810,19	6.810,19	4.810,19

2. Les coûts liés à l'octroi du crédit hypothécaire¹⁴⁸

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Acte d'hypothèque	495	495	495	495
Inscription au cadastre	77	77	77	77
Formalités administratives	28,30	28,30	28,30	28,30
TVA	109,89	109,89	109,89	109,89
Total (en euros)	710,19	710,19	710,19	710,19

¹⁴⁷ Devis du bureau "Vrijthof Notarissen" en annexe.

¹⁴⁸ *Ibid.*

B. Détention

1. L'imposition

1.1. « Box » 1 – L'économie d'impôt via la déduction d'intérêt

Concernant l'imposition du « box » 1, le montant déductible chaque année est obtenu en soustrayant le montant des intérêts de l'emprunt hypothécaire du montant de l'équivalent du revenu cadastral belge, appelé « eigenwoningforfait ».

Exemple 1

Conformément au niveau d'imposition néerlandais du « box » 1, avec un revenu annuel net de 34.000 euros, l'économie d'impôt réalisée par le propriétaire sera de 40,80% du montant déductible obtenu.

Année	« Eigenwoningforfait »	Intérêts	Déductible	Économie
1	1.125,00	3.683,21	2.558,21	1.043,75
2	1.147,50	3.535,15	2.387,65	974,16
3	1.170,45	3.383,34	2.212,89	902,86
4	1.193,86	3.227,69	2.033,83	829,80
5	1.217,74	3.068,11	1.850,37	754,95
6	1.242,09	2.904,49	1.662,40	678,26
7	1.266,93	2.736,73	1.469,80	599,68
8	1.292,27	2.564,73	1.272,46	519,16
9	1.318,12	2.388,38	1.070,26	436,67
10	1.344,48	2.207,57	863,09	352,14
11	1.371,37	2.022,19	650,82	265,53
12	1.398,80	1.832,12	433,32	176,80
13	1.426,77	1.637,24	210,47	85,87
14	1.455,31	1.437,44	-17,87	-7,29
15	1.484,41	1.232,58	-251,83	-102,75
16	1.514,10	1.022,54	-491,56	-200,56
17	1.544,38	807,19	-737,19	-300,77
18	1.575,27	586,40	-988,87	-403,46
19	1.606,78	360,02	-1.246,76	-508,68
20	1.638,91	127,92	-1.510,99	-616,49

Exemple 2

Dans l'exemple 2, le revenu global des deux acquéreurs se situe également dans la tranche imposée à 40,80%. L'économie réalisée sera donc de 40,80% du montant déductible obtenu chaque année.

Année	« Eigenwoningforfait »	Intérêts	Déductible	Économie
1	1.500,00	4.910,95	3.410,95	1.391,67
2	1.530,00	4.713,53	3.183,53	1.298,88
3	1.560,60	4.511,12	2.950,52	1.203,81
4	1.591,81	4.303,59	2.711,78	1.106,40
5	1.623,65	4.090,81	2.467,16	1.006,60
6	1.656,12	3.872,65	2.216,53	904,34
7	1.689,24	3.648,97	1.959,73	799,57
8	1.723,03	3.419,64	1.696,61	692,22
9	1.757,49	3.184,51	1.427,02	582,22
10	1.792,64	2.943,43	1.150,79	469,52
11	1.828,49	2.696,25	867,76	354,05
12	1.865,06	2.442,83	577,76	235,73
13	1.902,36	2.182,99	280,63	114,50
14	1.940,41	1.916,58	-23,83	-9,72
15	1.979,22	1.643,44	-335,78	-137,00
16	2.018,80	1.363,39	-655,41	-267,41
17	2.059,18	1.076,26	-982,92	-401,03
18	2.100,36	781,87	-1.318,50	-537,95
19	2.142,37	480,03	-1.662,34	-678,24
20	2.185,22	170,56	-2.014,66	-821,98

Exemple 3

Dans l'exemple 3, le revenu des acquéreurs est plus élevé et est imposé à hauteur de 52%. L'économie réalisée sera donc de 52% du montant déductible obtenu.

Année	« Eigenwoningforfait »	Intérêts	Déductible	Économie
1	2.250,00	7.366,43	5.116,43	2.660,54
2	2.295,00	7.070,30	4.775,30	2.483,15
3	2.340,90	6.766,68	4.425,78	2.301,40
4	2.387,72	6.455,38	4.067,66	2.115,19
5	2.435,47	6.136,21	3.700,74	1.924,39
6	2.484,18	5.808,97	3.324,79	1.728,89
7	2.533,87	5.473,46	2.939,59	1.528,59
8	2.584,54	5.129,46	2.544,92	1.323,36
9	2.636,23	4.776,76	2.140,53	1.113,07
10	2.688,96	4.415,14	1.726,18	897,61
11	2.742,74	4.044,38	1.301,64	676,85
12	2.797,59	3.664,24	866,65	450,66
13	2.853,54	3.274,49	420,94	218,89
14	2.910,61	2.874,88	-35,74	-18,58
15	2.968,83	2.465,16	-503,66	-261,91
16	3.028,20	2.045,09	-983,12	-511,22
17	3.088,77	1.614,39	-1.474,38	-766,68
18	3.150,54	1.172,80	1.977,74	-1.028,43
19	3.213,55	720,04	-2.493,51	-1.296,63
20	3.277,83	255,84	-3.021,99	-1.571,43

Exemple 4

L'exemple 4 porte sur la détention d'un bien immobilier locatif et non une résidence principale. Par conséquent, l'acquéreur ne peut pas profiter d'une économie d'impôt et ne doit pas payer d'impôt basé sur la valeur locative fictive appelée « eigenwoningforfait ».

1.2. « Box » 3

Les trois premiers exemples ne sont pas soumis à l'impôt sur le patrimoine du « box » 3 car ils représentent l'achat d'une résidence principale. Pour rappel, la résidence principale du contribuable est exclue de la définition néerlandaise du patrimoine.

Exemple 4

Calculons d'abord l'imposition du « box » 3 imputable au bien immobilier pour l'année 2017. Ensuite, nous calculerons l'imposition pour les années suivantes.

Éléments du patrimoine	Valeur
Valeur de l'immeuble	200.000 euros
Capital à rembourser	-200.000 euros
Valeur des actifs financiers	100.000 euros
Exonération	25.000 euros
Valeur totale après exonération	75.000 euros

1.2.1. Calcul de l'imposition « box » 3 pour l'année 2017

Tranche	Montant	Répartition	Pourcentage	Base imposable
1	75.000	50.250	1,63%	819,08
1	75.000	24.750	5,39%	1.334
2	0	0	1,63%	0
2	0	0	5,39%	0
Total (base imposable)				2153,08
Imposition				645,92
Imposition imputable au bien immobilier				0

Pour l'année 2017, l'imposition du « box » 3 est donc de 645,92 euros mais aucun impôt ne peut être imputable au bien immobilier car l'emprunt contracté est considéré comme une dette et couvre la totalité de la valeur du bien.

Néanmoins, durant les années suivantes, le montant du capital à rembourser et, par conséquent, le montant de l'emprunt vont diminuer. Ce phénomène va permettre l'augmentation progressive d'un impôt imputable au bien immobilier.

Année	Solde de l'emprunt	Actifs	Exonération	Patrimoine taxable	Base imposable	imposition	Imposition imputable au bien
1	200.000,00	300.000,00	25.000,00	75.000,00	2.153,10	645,93	0,00
2	192.193,28	300.000,00	25.000,00	82.806,72	2.512,24	753,67	107,74
3	184.189,14	300.000,00	25.000,00	90.810,86	2.880,46	864,14	218,21
4	175.982,59	300.000,00	25.000,00	99.017,41	3.258,00	977,40	331,47
5	167.568,51	300.000,00	25.000,00	107.431,49	3.645,08	1.093,52	447,59
6	158.941,65	300.000,00	25.000,00	116.058,35	4.041,95	1.212,58	566,65
7	150.096,63	300.000,00	25.000,00	124.903,37	4.448,85	1.334,66	688,73
8	141.027,93	300.000,00	25.000,00	133.972,07	4.866,05	1.459,82	813,89
9	131.729,90	300.000,00	25.000,00	143.270,10	5.293,80	1.588,14	942,21
10	122.196,74	300.000,00	25.000,00	152.803,26	5.732,36	1.719,71	1.073,78
11	112.422,50	300.000,00	25.000,00	162.577,50	6.182,02	1.854,60	1.208,67
12	102.401,08	300.000,00	25.000,00	172.598,92	6.643,04	1.992,91	1.346,98
13	92.126,24	300.000,00	25.000,00	182.873,76	7.115,72	2.134,72	1.488,79
14	81.591,56	300.000,00	25.000,00	193.408,44	7.600,36	2.280,11	1.634,18
15	70.790,47	300.000,00	25.000,00	204.209,53	8.097,26	2.429,18	1.783,25
16	59.716,24	300.000,00	25.000,00	215.283,76	8.606,71	2.582,01	1.936,08
17	48.361,97	300.000,00	25.000,00	226.638,03	9.129,06	2.738,72	2.092,79
18	36.720,56	300.000,00	25.000,00	238.279,44	9.664,61	2.899,38	2.253,45
19	24.784,75	300.000,00	25.000,00	250.215,25	10.213,70	3.064,11	2.418,18
20	12.547,11	300.000,00	25.000,00	262.452,89	10.776,68	3.233,00	2.587,07

2. La taxe foncière néerlandaise ou « onroerendezaakbelasting »

Le calcul de la taxe foncière néerlandaise varie selon les communes et dépend de la valeur vénale du bien¹⁴⁹. Comme précisé dans le tableau des données et hypothèses, nous supposons une inflation de 2% par an du montant.

En 2015, la moyenne était 242,47 euros pour la ville de Maastricht¹⁵⁰.

Année	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
1	200,00	266,00	399,00	266,00
2	204,00	271,32	406,98	271,32
3	208,08	276,75	415,12	276,75
4	212,24	282,28	423,42	282,28
5	216,49	287,93	431,89	287,93
6	220,82	293,69	440,53	293,69
7	225,23	299,56	449,34	299,56
8	229,74	305,55	458,33	305,55
9	234,33	311,66	467,49	311,66
10	239,02	317,89	476,84	317,89
11	243,80	324,25	486,38	324,25
12	248,67	330,74	496,11	330,74
13	253,65	337,35	506,03	337,35
14	258,72	344,10	516,15	344,10
15	263,90	350,98	526,47	350,98
16	269,17	358,00	537,00	358,00
17	274,56	365,16	547,74	365,16
18	280,05	372,46	558,70	372,46
19	285,65	379,91	569,87	379,91
20	291,36	387,51	581,27	387,51

¹⁴⁹ Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden. (2017). *Lokale lasten calculator 2017*. En ligne.

<https://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/lokale-lasten-calculator> , consulté le 17 février 2017.

¹⁵⁰ Eigenhuis.nl. (2015). *Gemeentelijke woonlasten 2015*. En ligne.

<https://www.eigenhuis.nl/docs/default-source/downloads/belastingen/overzicht-gemeentelijke-woonlasten-2015.pdf?sfvrsn=4> , consulté le 22 février 2017.

C. Synthèse de l'exemple Maastricht

Comme nous l'avons réalisé pour les exemples liégeois et lillois, dressons un bilan de l'impact fiscal auquel les différents propriétaires seront confrontés durant l'acquisition et la détention des immeubles sur une période de 20 ans. Les frais seront repris ci-dessous en négatif tandis que les avantages obtenus seront inscrits en positif.

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais lors de l'acquisition				
Coûts liés à l'achat	-3.810,19	-4.810,19	-6.810,19	-4.810,19
Coûts liés à l'octroi du crédit	-710,19	-710,19	-710,19	-710,19
Total	-4.520,38	-5.520,38	-7.520,38	-5.520,38
Frais et avantages lors de la détention				
Economie d'impôt	5.479,64	7.306,19	13.967,72	0
Imposition box 1	0	0	0	-23.939,72
Taxe foncière	-4.859,47	-6.463,10	-9.694,65	-6.463,10
Total	620,17	843,09	4.273,07	-30.402,82
Impact fiscal total (en euros)	-3.900,21	-4.677,29	-3.247,31	-35.923,20

Chapitre 3 : Discussion

À la lumière des résultats obtenus lors de l'analyse pratique, nous constatons que, malgré les nombreuses similitudes entre les marchés immobiliers belge, français et néerlandais, la fiscalité relative aux biens immobiliers est intrinsèquement différente. Dans cette section, nous tenterons, dans un premier temps, d'expliquer les raisons de ces disparités et ensuite, nous donnerons notre point de vue sur ces différences. Enfin, dans notre conclusion, nous essayerons de proposer des pistes à la Région wallonne pour une éventuelle réforme de la taxation immobilière wallonne.

Afin de clarifier l'objectif de cette comparaison, précisons que l'ensemble des coûts et économies repris dans cette analyse sont exclusivement d'ordre fiscal. L'acquisition d'un bien immeuble peut générer de nombreux autres coûts et revenus non fiscaux, tels que des loyers perçus, des frais d'agence immobilière, des travaux, des aménagements aux normes sécuritaires ou encore des coûts de gestion. Ces éléments ne font pas partie de notre réflexion mais ne doivent pas être négligés lors de l'acquisition d'un bien immobilier par un individu.

I. Les frais lors de l'acquisition

A. Liège

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais lors de l'acquisition				
Coûts liés à l'achat	-12.642,68	-28.987,53	-41.867,46	-28.987,53
Coûts liés à l'octroi du crédit	-4.289,02	-5.141,96	-7.427,69	-5.141,96
Total (en euros)	-16.931,70	-34.129,49	-49.295,15	-34.129,49

B. Lille

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais lors de l'acquisition				
Coûts liés à l'achat	-11.931,20	-15.372,60	-22.256,40	-15.372,60
Coûts liés à l'octroi du crédit	-1.070,40	-1.292,40	-1.737,60	-1.292,40
Total (en euros)	-13.001,60	-16.665,00	-23.994,00	-16.665,00

C. Maastricht

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais lors de l'acquisition				
Coûts liés à l'achat	-3.810,19	-4.810,19	-6.810,19	-4.810,19
Coûts liés à l'octroi du crédit	-710,19	-710,19	-710,19	-710,19
Total (en euros)	-4.520,38	-5.520,38	-7.520,38	-5.520,38

Nous constatons une très grande inégalité entre les coûts immédiats auxquels les acquéreurs s'exposent. Le total des frais à payer au moment de l'acquisition est beaucoup plus élevé à Liège qu'à Lille et Maastricht. En ce qui concerne les exemples 2, 3 et 4, soit les exemples relatifs à l'achat d'une résidence principale, l'ensemble des coûts d'acquisition à Liège est plus de deux fois supérieur aux coûts lillois. Grâce à un régime plus favorable pour les habitations dites « modestes » en Région wallonne, l'exemple 1 engendre des frais moins conséquents, tout en restant largement supérieurs aux coûts français. De leur côté, les Pays-Bas pratiquent une politique de coûts d'acquisition peu importants. Dans nos quatre exemples, ces frais sont de quatre à six fois moins importants à Maastricht qu'à Liège.

La raison principale de ces divergences de coûts relatifs à l'acquisition est assez évidente. Les droits d'enregistrement, dont l'équivalent aux Pays-Bas est la taxe de transfert, appelée « overdrachtsbelasting », sont beaucoup plus importants en Belgique, et particulièrement en Wallonie. Dans notre exemple liégeois, les droits d'enregistrement portant sur l'acte d'achat et l'acte d'hypothèque s'élèvent à 10.650 euros pour l'exemple 1 et 27.200 euros pour les exemples 2 et 4. Ce montant culmine à 40.800 euros pour l'exemple 3. Ces coûts représentent un peu moins de 70% du coût total des frais engendrés lors de l'acquisition pour l'exemple 1 et cette proportion monte à près de 80% pour les exemples 2, 3 et 4.

Ces montants représentent une somme conséquente pour des achats immobiliers dont les prix varient de 150.000 à 300.000 euros. Pour cette raison, ces droits d'enregistrement représentent l'impôt au centre du débat actuel d'une possible réforme de la taxation immobilière en Belgique. À notre sens, les droits d'enregistrement sont critiquables sous deux aspects différents. Tout d'abord, la conséquence inévitable de droits d'enregistrement importants, et plus généralement de coûts d'acquisition importants, est la difficulté à accéder à la propriété (Voisin, 2016) et la réduction de la mobilité des ménages (Bianchet, Copée & Xhignesse, 2016). Ensuite, l'octroi des réductions possibles des droits d'enregistrement est également sujet à controverse. Le montant des droits d'enregistrement est proportionnel au prix d'achat du bien acquis. Cette proportionnalité nous semble logique dans une optique de redistribution des revenus, qui reste un des objectifs principaux de l'impôt (Jurion, 2011). Néanmoins, sous

le respect de plusieurs conditions¹⁵¹, il est possible de profiter d'une réduction des droits d'enregistrement de 12,5% à 6%, 5% voire même 0%. Une des conditions nécessaires afin de profiter de ce régime avantageux est que le bien possède un revenu cadastral inférieur à 745 euros. Cette condition a été instaurée par le législateur dans le but de faire profiter uniquement les acquéreurs d'une habitation dite « modeste ». Cependant, le revenu cadastral lui-même est aussi sous le feu de la critique car, comme nous le verrons plus loin, sa détermination s'effectue via une méthode dépassée et provoque de nombreuses injustices de nature territoriale.

Finalement, nous constatons une similarité entre les trois villes analysées. Les coûts d'acquisition se divisent en éléments de coûts fixes, comme la transcription hypothécaire ou les frais administratifs, et en éléments de coûts variables, comme les honoraires du notaire et surtout les droits d'enregistrement. Cette méthode de calcul pénalisant les achats de biens onéreux et avantageant les biens plus modestes nous semble juste. Parallèlement à cette première similitude, nous constatons également que l'acheteur qui utilise le bien immobilier en tant que résidence principale n'est pas avantage par rapport à l'acheteur déjà propriétaire de sa résidence principale et qui investit dans un immeuble à but locatif. Ce n'est, selon nous, pas critiquable car cette différence de traitement peut s'effectuer plus efficacement durant la détention du bien et non lors de l'acquisition de celui-ci.

¹⁵¹ Ces conditions ont été détaillées dans l'analyse théorique.

II. Les frais et avantages lors de la détention

A. Liège

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais et avantages lors de la détention				
Chèque habitat	20.313,80	46.672,50	26.820,00	0
Imposition	0	0	0	-5.854,53
Réduction d'impôt pour épargne à LT	0	0	0	13.560,00
Précompte immobilier	-13.498,65	-25.711,72	-38.567,46	-20.569,18
Total (en euros)	6.815,15	20.960,78	-11.747,46	-12.863,71

B. Lille

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais et avantages lors de la détention				
Impôt sur les revenus	0	0	0	-61.365,44
Prélèvements sociaux	0	0	0	-15.565,87
Taxe foncière	-4.295,41	-6.136,30	-9.204,45	-4.909,04
Taxe d'habitation	-7.764,22	-11.091,75	-16.637,62	0
ISF	0	0	0	0
Taxe sur les loyers élevés des micro-logements	0	0	0	0
Total (en euros)	-12.059,63	-17.228,05	-25.842,07	-81.840,34

C. Maastricht

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3	Exemple 4
Frais et avantages lors de la détention				
Economie d'impôt du box 1	5.479,64	7.306,19	13.967,72	0
Imposition box 3	0	0	0	-23.939,72
Taxe foncière	-4.859,47	-6.463,10	-9.694,65	-6.463,10
Total (en euros)	620,17	843,09	4.273,07	-30.402,82

Il est prudent de tout d'abord préciser que, si le calcul des frais d'acquisition a un caractère certain et déterminé, le montant des frais et avantages existant durant la détention d'une durée de vingt ans est plus aléatoire. En effet, de nombreux changements de législation peuvent venir interférer avec le calcul de ces montants. Néanmoins, en supposant que les différentes législations ne changent pas et en prenant en compte une certaine inflation, nos résultats peuvent être considérés comme moins précis mais tout aussi pertinents.

Ensuite, nous remarquons que certains exemples belges et néerlandais génèrent une économie nette durant la détention. Ceci s'explique par les différentes dispositions prises par les législateurs, notamment afin de favoriser l'accès à la propriété, ainsi que l'exonération d'imposition sur les résidences principales, qui permettent de réaliser d'importantes réductions d'impôt. Ces dernières sont parfois plus importantes que les frais auxquels l'acquéreur doit faire face et, par conséquent, une économie fiscale nette peut être dégagée. Nos exemples français ne génèrent, eux, pas d'économie fiscale nette. Cette observation peut partiellement s'expliquer par la décision de ne plus accorder de déduction d'intérêt sur les emprunts hypothécaires depuis 2011.

De plus, similairement aux coûts d'acquisition, les coûts et avantages fiscaux générés durant la période de détention des résidences principales de nos exemples 1, 2 et 3 diffèrent entre les villes analysées. Les montants liés aux différents biens immobiliers situés en Belgique ont la particularité d'avoir une grande amplitude entre eux. Ceux-ci varient d'une perte de 11.747,46 euros pour l'exemple 3, à une économie de 20.960,78 euros pour l'exemple 2. La situation à Lille et à Maastricht est toute autre, les écarts entre les coûts générés par les résidences principales sont plus restreints à Lille et presque inexistant à Maastricht.

À côté des différences de coûts et d'économies réalisées durant la détention des résidences principales, l'observation la plus frappante est l'immense différence affectant le quatrième exemple, soit la détention d'un immeuble acquis à but locatif. Si la possession de ce bien entraîne une charge fiscale très importante à Lille (81.840,34 euros) et moyenne à Maastricht (30.402,82 euros), l'imposition totale n'est que de 12.863,71 euros à Liège. L'explication de ces grandes disparités repose sur le système d'imposition en vigueur dans les trois pays et régions. Alors que les Pays-Bas ont opté pour une importante imposition du patrimoine à taux

progressif liée à une taxe foncière, la France taxe les propriétaires par une imposition sur les loyers réels perçus combinée à une taxe foncière. De son côté, la Belgique organise cette imposition par une taxation sur le revenu cadastral fictif et par un précompte immobilier, soit l'équivalent d'une taxe foncière. Ces deux éléments de taxation sont basés sur le revenu cadastral, défini comme « le revenu moyen normal net d'une année »¹⁵². Ce choix de taxation de la part de la Belgique entraîne une faible imposition sur le revenu et, par conséquent, un poids fiscal peu important durant l'acquisition du bien immobilier acquis à but locatif par rapport aux deux autres pays.

Comme nous l'avons déjà signalé lors de l'analyse des frais d'acquisition, cette fiscalité belge basée sur le revenu cadastral fait l'objet de nombreuses critiques (Bianchet, Copée & Xhignesse, 2016 ; Bourgeois & Traversa, 2013 ; Xhignesse, 2014) et nous semble également difficilement justifiable. Le revenu cadastral est actuellement placé au centre de la fiscalité immobilière car celui-ci détermine à la fois les réductions de droits d'enregistrement, le précompte immobilier et l'imposition sur les revenus immobiliers. Ce revenu locatif fictif est pourtant considéré comme obsolète par bon nombre d'auteurs et sa révision prévue tous les dix ans par l'article 478, § 1 du Code des impôts n'est en réalité pas mise en exécution. En plus d'engendrer une faible taxation lors de la détention d'un immeuble à but locatif, le revenu cadastral belge est responsable d'injustices territoriales. En effet, la valeur du revenu cadastral étant toujours basé sur le marché immobilier de 1975, il ne prend pas en compte les nombreux changements apparus pendant plus de quarante ans et affectant le territoire belge (Bianchet, Copée & Xhignesse, 2016). C'est pourquoi de nombreux quartiers qui ont connu une renaissance profitent toujours d'un revenu cadastral faible et, à l'inverse, des quartiers plus recherchés dans le passé gardent un revenu cadastral fort, et donc une imposition importante.

¹⁵² Article 471, § 2 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

Conclusion

De ce travail de fin d'études, il ressort que la Belgique, et la Région wallonne en particulier, connaissent une importante taxation à l'acquisition immobilière et une faible imposition durant la possession d'un immeuble. Relativement à ses deux pays voisins, cette taxation avantageuse durant la possession du bien immobilier est accentuée pour les immeubles d'habitation acquis dans un but locatif. Effectivement, nos exemples français et néerlandais démontrent que ces deux pays appliquent une taxation relativement importante pour les propriétaires de biens loués, en déployant respectivement une imposition sur les loyers réels et sur le patrimoine. La Région wallonne, en se limitant à mesurer l'impôt via le revenu cadastral devenu obsolète, n'impose que très légèrement les propriétaires de biens immobiliers mis en location.

De notre point de vue, la Région wallonne doit modifier ce système fiscal qui nous paraît inefficace et insuffisamment redistributif. Tout d'abord, une imposition élevée des coûts d'acquisition réduit la mobilité des ménages, avec toutes les conséquences que cela entraîne sur la société. Ensuite, cette fiscalité nous paraît injuste car, contrairement à la situation en France et aux Pays-Bas, un propriétaire d'un bien locatif n'est pas beaucoup plus imposé qu'un détenteur d'une résidence principale.

La solution qui nous paraît la plus intéressante à mettre en œuvre consisterait en une translation du poids fiscal de l'acquisition vers la détention. En pratique, cela correspondrait à une réduction des très écrasants droits d'enregistrement et une augmentation de l'imposition durant la détention. Si la diminution des droits d'enregistrement n'est pas compliquée à mettre en œuvre, plusieurs solutions existent afin d'accroître cette imposition effective durant la possession de l'immeuble.

Selon nous, la proposition la plus réaliste et efficace serait une augmentation de l'impôt sur le revenu ainsi que du précompte immobilier. Néanmoins, ces deux impôts dont le calcul actuel repose sur le revenu cadastral, doivent être revus en profondeur. La France et les Pays-Bas appliquent des systèmes d'imposition différents des nôtres. Les contribuables français

sont imposés sur les loyers réellement perçus, et les néerlandais sur leur patrimoine dans sa totalité. Si nous pensons que la taxation du patrimoine entier n'est pas une solution applicable immédiatement en Belgique, la taxation du loyer réel est une possibilité qui revient souvent sur la table des négociations politiques belges, et qui permettrait de relier la fiscalité et la capacité contributive réelle des citoyens. Néanmoins, l'imposition des loyers réellement perçus n'est pas non plus sans faille car elle peut permettre à certains propriétaires de réduire leur base imposable en ne déclarant qu'une partie du loyer réel.

La solution pourrait provenir d'un mélange des législations des trois pays. Afin de calculer la taxe foncière applicable, le législateur néerlandais utilise un mécanisme similaire, mais beaucoup plus évolué que le revenu cadastral belge. La valeur locative fictive néerlandaise, appelée « *waardering onroerende zaken* », est établie selon le prix de vente des maisons comparables de la même région, et cette valeur est réévaluée tous les ans par l'administration néerlandaise. Un remplacement du revenu cadastral belge par une valeur locative fictive basée sur le modèle néerlandais nous paraît être une bonne piste à suivre pour la Région wallonne.

Pour conclure, une réduction importante des droits d'enregistrement, couplée à une imposition sur le revenu et un précompte immobilier basé sur une valeur locative fictive similaire à celle des Pays-Bas, nous paraît être la solution à court et moyen terme pour la Région wallonne. Ce remaniement de la fiscalité immobilière permettrait de taxer plus efficacement et justement ses citoyens propriétaires ou souhaitant le devenir. Reste à savoir comment les propriétaires actuels de biens immobiliers réagiraient à une telle mesure. Un régime transitoire serait éventuellement à établir à leur profit afin qu'ils ne soient pas pénalisés, à la fois par l'ancienne et la nouvelle législation fiscale.

Annexes

I. Détails des emprunts

A. Exemple 1

Montant du prêt	150.000,00 €
Taux d'intérêt annuel	2,50%
Durée (ans)	20
Paiement mensuel	794,85 €

Année	Solde	Capital	Intérêts	Paiement	Intérêts cumulés
	150000				
1	144.144,96	5.855,04	3.683,21	9.538,25	3.683,21
2	138.141,86	6.003,10	3.535,15	9.538,25	7.218,36
3	131.986,95	6.154,91	3.383,34	9.538,25	10.601,70
4	125.676,38	6.310,56	3.227,69	9.538,25	13.829,39
5	119.206,24	6.470,15	3.068,11	9.538,25	16.897,50
6	112.572,47	6.633,77	2.904,49	9.538,25	19.801,99
7	105.770,95	6.801,52	2.736,73	9.538,25	22.538,72
8	98.797,43	6.973,52	2.564,73	9.538,25	25.103,44
9	91.647,56	7.149,87	2.388,38	9.538,25	27.491,82
10	84.316,87	7.330,68	2.207,57	9.538,25	29.699,39
11	76.800,81	7.516,06	2.022,19	9.538,25	31.721,58
12	69.094,68	7.706,13	1.832,12	9.538,25	33.553,70
13	61.193,67	7.901,01	1.637,24	9.538,25	35.190,94
14	53.092,85	8.100,81	1.437,44	9.538,25	36.628,38
15	44.787,18	8.305,67	1.232,58	9.538,25	37.860,96
16	36.271,48	8.515,71	1.022,54	9.538,25	38.883,51
17	27.540,42	8.731,06	807,19	9.538,25	39.690,70
18	18.588,57	8.951,85	586,40	9.538,25	40.277,10
19	9.410,33	9.178,23	360,02	9.538,25	40.637,12
20	0,00	9.410,33	127,92	9.538,25	40.765,04

B. Exemple 2

Montant du prêt	200.000,00 €
Taux d'intérêt annuel	2,50%
Durée (ans)	20
Paiement mensuel	1.059,81 €

Année	Solde	Capital	Intérêts	Paiement	Intérêts cumulés
	200000				
1	192.193,28	7.806,72	4.910,95	12.717,67	4.910,95
2	184.189,14	8.004,14	4.713,53	12.717,67	9.624,48
3	175.982,59	8.206,55	4.511,12	12.717,67	14.135,60
4	167.568,51	8.414,08	4.303,59	12.717,67	18.439,19
5	158.941,65	8.626,86	4.090,81	12.717,67	22.530,00
6	150.096,63	8.845,02	3.872,65	12.717,67	26.402,65
7	141.027,93	9.068,70	3.648,97	12.717,67	30.051,62
8	131.729,90	9.298,03	3.419,64	12.717,67	33.471,26
9	122.196,74	9.533,16	3.184,51	12.717,67	36.655,77
10	112.422,50	9.774,24	2.943,43	12.717,67	39.599,19
11	102.401,08	10.021,42	2.696,25	12.717,67	42.295,44
12	92.126,24	10.274,84	2.442,83	12.717,67	44.738,27
13	81.591,56	10.534,68	2.182,99	12.717,67	46.921,26
14	70.790,47	10.801,08	1.916,58	12.717,67	48.837,84
15	59.716,24	11.074,23	1.643,44	12.717,67	50.481,29
16	48.361,97	11.354,28	1.363,39	12.717,67	51.844,68
17	36.720,56	11.641,41	1.076,26	12.717,67	52.920,94
18	24.784,75	11.935,80	781,87	12.717,67	53.702,80
19	12.547,11	12.237,64	480,03	12.717,67	54.182,83
20	0,00	12.547,11	170,56	12.717,67	54.353,39

C. Exemple 3

Montant du prêt	300.000,00 €
Taux d'intérêt annuel	2,50%
Durée (ans)	20
Paiement mensuel	1.589,71 €

Année	Solde	Capital	Intérêts	Paiement	Intérêts cumulés
	300000				
1	288.289,92	11.710,08	7.366,43	19.076,50	7.366,43
2	276.283,72	12.006,21	7.070,30	19.076,50	14.436,72
3	263.973,89	12.309,83	6.766,68	19.076,50	21.203,40
4	251.352,77	12.621,12	6.455,38	19.076,50	27.658,79
5	238.412,48	12.940,29	6.136,21	19.076,50	33.795,00
6	225.144,95	13.267,53	5.808,97	19.076,50	39.603,97
7	211.541,90	13.603,05	5.473,46	19.076,50	45.077,43
8	197.594,86	13.947,05	5.129,46	19.076,50	50.206,89
9	183.295,11	14.299,75	4.776,76	19.076,50	54.983,65
10	168.633,75	14.661,36	4.415,14	19.076,50	59.398,79
11	153.601,62	15.032,13	4.044,38	19.076,50	63.443,17
12	138.189,35	15.412,27	3.664,24	19.076,50	67.107,40
13	122.387,34	15.802,02	3.274,49	19.076,50	70.381,89
14	106.185,71	16.201,63	2.874,88	19.076,50	73.256,77
15	89.574,37	16.611,34	2.465,16	19.076,50	75.721,93
16	72.542,95	17.031,42	2.045,09	19.076,50	77.767,02
17	55.080,84	17.462,11	1.614,39	19.076,50	79.381,41
18	37.177,13	17.903,70	1.172,80	19.076,50	80.554,21
19	18.820,67	18.356,46	720,04	19.076,50	81.274,25
20	0,00	18.820,67	255,84	19.076,50	81.530,08

D. Exemple 4

Montant du prêt	200.000,00 €
Taux d'intérêt annuel	2,50%
Durée (ans)	20
Paiement mensuel	1.059,81 €

Année	Solde	Capital	Intérêts	Paiement	Intérêts cumulés
	200000				
1	192.193,28	7.806,72	4.910,95	12.717,67	4.910,95
2	184.189,14	8.004,14	4.713,53	12.717,67	9.624,48
3	175.982,59	8.206,55	4.511,12	12.717,67	14.135,60
4	167.568,51	8.414,08	4.303,59	12.717,67	18.439,19
5	158.941,65	8.626,86	4.090,81	12.717,67	22.530,00
6	150.096,63	8.845,02	3.872,65	12.717,67	26.402,65
7	141.027,93	9.068,70	3.648,97	12.717,67	30.051,62
8	131.729,90	9.298,03	3.419,64	12.717,67	33.471,26
9	122.196,74	9.533,16	3.184,51	12.717,67	36.655,77
10	112.422,50	9.774,24	2.943,43	12.717,67	39.599,19
11	102.401,08	10.021,42	2.696,25	12.717,67	42.295,44
12	92.126,24	10.274,84	2.442,83	12.717,67	44.738,27
13	81.591,56	10.534,68	2.182,99	12.717,67	46.921,26
14	70.790,47	10.801,08	1.916,58	12.717,67	48.837,84
15	59.716,24	11.074,23	1.643,44	12.717,67	50.481,29
16	48.361,97	11.354,28	1.363,39	12.717,67	51.844,68
17	36.720,56	11.641,41	1.076,26	12.717,67	52.920,94
18	24.784,75	11.935,80	781,87	12.717,67	53.702,80
19	12.547,11	12.237,64	480,03	12.717,67	54.182,83
20	0,00	12.547,11	170,56	12.717,67	54.353,39

II. Détails de la taxe foncière lilloise

A. Exemple 1

Année	Base imposable	taxe communale	taxe départementale	total
1	350,00	101,71	75,08	176,79
2	357,00	103,74	76,58	180,32
3	364,14	105,82	78,11	183,93
4	371,42	107,94	79,67	187,61
5	378,85	110,09	81,26	191,36
6	386,43	112,30	82,89	195,18
7	394,16	114,54	84,55	199,09
8	402,04	116,83	86,24	203,07
9	410,08	119,17	87,96	207,13
10	418,28	121,55	89,72	211,27
11	426,65	123,98	91,52	215,50
12	435,18	126,46	93,35	219,81
13	443,88	128,99	95,21	224,21
14	452,76	131,57	97,12	228,69
15	461,82	134,20	99,06	233,26
16	471,05	136,89	101,04	237,93
17	480,47	139,63	103,06	242,69
18	490,08	142,42	105,12	247,54
19	499,89	145,27	107,23	252,49
20	509,88	148,17	109,37	257,54

B. Exemple 2

Année	Base imposable	taxe communale	taxe départementale	total
1	500,00	145,30	107,25	252,55
2	510,00	148,21	109,40	257,60
3	520,20	151,17	111,58	262,75
4	530,60	154,19	113,81	268,01
5	541,22	157,28	116,09	273,37
6	552,04	160,42	118,41	278,84
7	563,08	163,63	120,78	284,41
8	574,34	166,90	123,20	290,10
9	585,83	170,24	125,66	295,90
10	597,55	173,65	128,17	301,82
11	609,50	177,12	130,74	307,86
12	621,69	180,66	133,35	314,01
13	634,12	184,28	136,02	320,29
14	646,80	187,96	138,74	326,70
15	659,74	191,72	141,51	333,23
16	672,93	195,55	144,34	339,90
17	686,39	199,47	147,23	346,70
18	700,12	203,46	150,18	353,63
19	714,12	207,52	153,18	360,70
20	728,41	211,67	156,24	367,92

C. Exemple 3

Année	Base imposable	taxe communale	taxe départementale	total
1	750,00	217,95	160,88	378,83
2	765,00	222,31	164,09	386,40
3	780,30	226,76	167,37	394,13
4	795,91	231,29	170,72	402,01
5	811,82	235,92	174,14	410,05
6	828,06	240,63	177,62	418,25
7	844,62	245,45	181,17	426,62
8	861,51	250,36	184,79	435,15
9	878,74	255,36	188,49	443,85
10	896,32	260,47	192,26	452,73
11	914,25	265,68	196,11	461,79
12	932,53	270,99	200,03	471,02
13	951,18	276,41	204,03	480,44
14	970,20	281,94	208,11	490,05
15	989,61	287,58	212,27	499,85
16	1.009,40	293,33	216,52	509,85
17	1.029,59	299,20	220,85	520,05
18	1.050,18	305,18	225,26	530,45
19	1.071,18	311,29	229,77	541,06
20	1.092,61	317,51	234,36	551,88

D. Exemple 4

Année	Base imposable	taxe communale	taxe départementale	total
1	400,00	116,24	85,80	202,04
2	408,00	118,56	87,52	206,08
3	416,16	120,94	89,27	210,20
4	424,48	123,35	91,05	214,41
5	432,97	125,82	92,87	218,69
6	441,63	128,34	94,73	223,07
7	450,46	130,91	96,62	227,53
8	459,47	133,52	98,56	232,08
9	468,66	136,19	100,53	236,72
10	478,04	138,92	102,54	241,46
11	487,60	141,70	104,59	246,29
12	497,35	144,53	106,68	251,21
13	507,30	147,42	108,82	256,24
14	517,44	150,37	110,99	261,36
15	527,79	153,38	113,21	266,59
16	538,35	156,44	115,48	271,92
17	549,11	159,57	117,79	277,36
18	560,10	162,76	120,14	282,90
19	571,30	166,02	122,54	288,56
20	582,72	169,34	124,99	294,33

III. Détails de la taxe d'habitation lilloise

A. Exemple 1

Année	Base imposable	Taxe communale	Taxe du groupement des communes	Total (en euros)
1	700,00	234,85	84,70	319,55
2	714,00	239,55	86,39	325,94
3	728,28	244,34	88,12	332,46
4	742,85	249,22	89,88	339,11
5	757,70	254,21	91,68	345,89
6	772,86	259,29	93,52	352,81
7	788,31	264,48	95,39	359,87
8	804,08	269,77	97,29	367,06
9	820,16	275,16	99,24	374,40
10	836,56	280,67	101,22	381,89
11	853,30	286,28	103,25	389,53
12	870,36	292,01	105,31	397,32
13	887,77	297,85	107,42	405,27
14	905,52	303,80	109,57	413,37
15	923,64	309,88	111,76	421,64
16	942,11	316,08	114,00	430,07
17	960,95	322,40	116,27	438,67
18	980,17	328,85	118,60	447,45
19	999,77	335,42	120,97	456,40
20	1.019,77	342,13	123,39	465,52

B. Exemple 2

Année	Base imposable	Taxe communale	Taxe du groupement des communes	Total (en euros)
1	1.000,00	335,50	121,00	456,50
2	1.020,00	342,21	123,42	465,63
3	1.040,40	349,05	125,89	474,94
4	1.061,21	356,04	128,41	484,44
5	1.082,43	363,16	130,97	494,13
6	1.104,08	370,42	133,59	504,01
7	1.126,16	377,83	136,27	514,09
8	1.148,69	385,38	138,99	524,38
9	1.171,66	393,09	141,77	534,86
10	1.195,09	400,95	144,61	545,56
11	1.218,99	408,97	147,50	556,47
12	1.243,37	417,15	150,45	567,60
13	1.268,24	425,50	153,46	578,95
14	1.293,61	434,01	156,53	590,53
15	1.319,48	442,69	159,66	602,34
16	1.345,87	451,54	162,85	614,39
17	1.372,79	460,57	166,11	626,68
18	1.400,24	469,78	169,43	639,21
19	1.428,25	479,18	172,82	651,99
20	1.456,81	488,76	176,27	665,03

C. Exemple 3

Année	Base imposable	Taxe communale	Taxe du groupement des communes	Total (en euros)
1	1.500,00	503,25	181,50	684,75
2	1.530,00	513,32	185,13	698,45
3	1.560,60	523,58	188,83	712,41
4	1.591,81	534,05	192,61	726,66
5	1.623,65	544,73	196,46	741,20
6	1.656,12	555,63	200,39	756,02
7	1.689,24	566,74	204,40	771,14
8	1.723,03	578,08	208,49	786,56
9	1.757,49	589,64	212,66	802,29
10	1.792,64	601,43	216,91	818,34
11	1.828,49	613,46	221,25	834,71
12	1.865,06	625,73	225,67	851,40
13	1.902,36	638,24	230,19	868,43
14	1.940,41	651,01	234,79	885,80
15	1.979,22	664,03	239,49	903,51
16	2.018,80	677,31	244,28	921,58
17	2.059,18	690,85	249,16	940,02
18	2.100,36	704,67	254,14	958,82
19	2.142,37	718,76	259,23	977,99
20	2.185,22	733,14	264,41	997,55

IV. Devis de Maître Steegmans concernant les frais d'acquisition à Maastricht



mr. Bart Versteeg
mr. Rob Steegmans
mr. Maurick Giesbers
mr. Irene Willemsen

mr. dr. Nathalie Bauduin
mr. Raymond Voncken

VERTROUWELIJK/PERSOONLIJK

mevrouw

Maastricht, 14 april 2017

Referentie : 2017000172 RV
Betreft : Offerte levering met hypotheek

Geachte mevrouw

Allereerst feliciteer ik u hierbij met de aankoop van uw woning. Onderstaand treft u de offerte aan voor het opstellen van de akte van levering en de hypotheekakte.

KOSTEN

De kosten voor het opstellen en passeren van een akte van levering en de hypotheekakte bedragen - uitgaande van de gebruikelijke werkzaamheden - € 1.420,38 inclusief BTW en kadastrale leges.

AKTE VAN LEVERING	Ex. BTW	BTW	Bedrag
Honorarium akte van levering	495,00	103,95	€ 598,95
Kadastraal recht wegens inschrijving geheel perceel (alleen indien inschrijving via KIK mogelijk is, anders € 126,-)	77,00	0,00	€ 77,00
Kadastraal recht wegens recherches	28,30	5,94	€ 34,24
	600,30	109,89	€ 710,19

HYPOTHEEKAKTE	Ex. BTW	BTW	Bedrag
Honorarium hypotheekakte	495,00	103,95	€ 598,95
Kadastraal recht wegens inschrijving (alleen indien inschrijving via KIK mogelijk is, anders € 126,-)	77,00	0,00	€ 77,00
Kadastraal recht wegens recherches	28,30	5,94	€ 34,24
	600,30	109,89	€ 710,19

Wat betekent KIK?

Bezoekadres
Vrijthof 19 - 6211 LD Maastricht
Postadres
Postbus 67 - 6200 AB Maastricht

Handelsregister
14079224
BTW nummer
NL812808587B01

☎ +31 (0)43-329 81 00
☎ +31 (0)43-329 81 11
info@vrijthofnotarissen.nl
www.vrijthofnotarissen.nl

Rekeningen derdengelden
NL66 ABNA 0452 0546 80
NL61 INGB 0679 7117 75
NL33 RABO 0129 2568 11

Algemene voorwaarden

Op al onze diensten zijn de aan ommezijde vermelde Algemene Voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponereerd bij het handelsregister. In die algemene voorwaarden is onder meer een beperking van de aansprakelijkheid opgenomen.

Aangesloten bij



NICONOTARISSEN



lexunion
Fusionneer de mogelijkheden

+ tax = 600

Bibliographie

A. Monographies et ouvrages

Beltrame, P. (2014). *La fiscalité en France*. (20^è ed.). Paris, France : Hachette Livre.

Collet, M. (2015). *Droit fiscal*. (5^è ed.). Paris, France : Presses Universitaires de France.

Douet, F. (2014). *Précis de droit fiscal de la famille*. (13^è ed.). Paris, France : Lexis Nexis.

Hick, P-P., Lacourt, A., Litannie, T., Nemery de Bellevaux, J-P., Watelet, S. (2007). *L'optimisation fiscale du patrimoine immobilier : Applications pratiques en Belgique et en France*. Louvain-la-Neuve, Belgique : Anthemis.

Kohl, B. (2015). *Les contrats spéciaux*. Liège, Belgique: Presses Universitaires de Liège.

Lamarque, J., Négrin, O., Ayrault, L. *Droit fiscal général*. (4^è ed.). Paris, France : Lexis Nexis.

Van Schie, P-M., de Kam, C., Burgers, I., Haas, F., Lamens, J., van Amsterdam, A., Ettema, C., van der Wiel-Rammeloo, D. (2015). *Belastingrecht in Hoofdlijnen*. Amsterdam, Pays-Bas : Wolter Kluwer.

Werdefroy, F. (2014). *Annuaire droits d'enregistrement 2012-2013*. Bruxelles, Belgique : Wolters Kluwer.

B. Législations et textes de loi

1. Belgique

Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant sur le tarif des honoraires des notaires, *M.B.*, 25 décembre 1950.

Article 2 de la loi hypothécaire, *M.B.*, 2 janvier 1852.

Article 5/5, § 4 de la loi spéciale de financement de 2014, *M.B.*, 31 janvier 2014.

Article 82 de la loi hypothécaire, *M.B.*, 2 janvier 1852.

Avis de la Région wallonne du 1^{er} janvier 2017 portant sur l'indexation des montants liés aux zones de pression immobilière, *M.B.*, 29 mars 2017.

Circulaire 2017/C/1 en matière de précompte immobilier du 9 janvier 2017.

Code civil. (2014).

Code de la construction et de l'habitation. (2016).

Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Région wallonne. (2015).

Code des impôts sur les revenus 1992. (2015).

Résolution du Conseil provincial de Liège du 20 octobre 2016.

2. France

Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires.

Article 2 de la loi du 29 décembre 2016 portant sur les finances de 2017.

Article 9 de la loi n° 97-1164 portant sur le financement de la sécurité sociale pour 1998.

Article 15 de l'ordonnance n° 96-50 du 24 janvier 1996.

Article 29 (V) de la loi n° 2012-958 du 16 août 2012.

Article 116 de la loi n°2014-1654 de finances de 2015.

Code civil français. (2016).

Code de commerce français. (2015).

Code de la sécurité sociale française. (2015).

Code général des impôts. (2017).

Loi du 28 décembre 1990 de finances de 1991.

Loi Malraux introduite par la loi n° 62-903 du 4 août 1962.

Loi Pinel introduite par la loi du 29 décembre 2014 du Code général des impôts.

3. Pays-Bas

Articles 3.119a et 3.120 de la loi portant sur « inkomenstenbelasting 2001 ».

Article 2.10 de la loi portant sur « Tarief belastbaar inkomen uit werk en woning, wet inkomstenbelasting 2001 ».

Article 9 de la loi portant sur « de omzetbelasting 1968 ».

Articles 16, 17 et 18 de la loi portant sur « waardering onroerende zaken 1994 ».

Loi portant sur « de belasting van rechtsverkeer ».

C. Articles

Artige, L., & Reginster, A. (2017). Le marché immobilier résidentiel en Wallonie (1995-2015). *Centre de recherche en économie publique et de la population*. En ligne.
<https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/208214/1/Opticost%20Texte%20mars%202017.pdf>

Bianchet, B., Copée, P., & Xhignesse, G. (2016). Réflexion relative à une fiscalité du logement territorialement plus efficiente. *Les échos du logement*, 118, 30-33.

Bourgeois, M. (2014). La régionalisation partielle de l'impôt des personnes physique après la sixième réforme de l'Etat, *Revue de la fiscalité régionale et locale.*, 2014/4, 247-296.

Bourgeois, M., & Traversa, E. (2013). Horizon 2022 : Rapport scientifique, version finale : deuxième rapport des Professeurs Marc Bourgeois et Edoardo Traversa : « partie fiscalité ». *Non publié*. En ligne.
https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/167927/1/Horizon%202022_Rapport%20scientifique_V01%20-%20copie.pdf

De Graaff, T., Van Leuvensteijn, M., & van Ewijk, C. (2009). Homeownership, social renting and labour mobility across Europe. *Homeownership & the labour market in Europe*, 53-81.

Docclo, C., & Sirot, S. (2013). La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France. *Journal de Droit Fiscal*, 5-30. En ligne.
<http://orbi.ulg.ac.be/request-copy/2268/159151/183117/JDF%202013%2c%20p.%205.pdf>

Jurion, B. (2015). Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les Régions ?, *Le logement dans sa multi dimensionnalité, une grande cause régionale*, 161-177. En ligne.
<http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/35399/1/%28Microsoft%20Word%20-%20logement%20et%20fiscaliti.pdf>

Jurion, B. (2011). Quelques réflexions sur l'évolution du rôle économique de l'impôt. *Revue Bancaire et Financière*, 4, 222-227. En ligne.
<http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/107089/1/Evolution%20rôle%20économique%20de%20l%27impôt%20CSF.pdf>

Nemery de Bellevaux, J.-P. (2014). Fiscalité du patrimoine immobilier : faut-il craindre une taxation des revenus réels ? Quelques observations sur le régime actuel de taxation. *Revue générale de la fiscalité*.

Reyes, G., Thissen, M., & Segeren, A. (2006). Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid, *Ruimtelijk Planbureau*. En ligne.
http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Betaalbaarheid_van_koopwoningen_en_het_ruimtelijk_beleid.pdf

Van der Putten, R. (2013). "Crise immobilière aux Pays-Bas", *EcoWeek du 24 mai 2013* n°13-20.

Voisin, F. (2016). Réforme du bonus logement et instauration du Chèque habitat en Wallonie. *Les échos du logement*, 118, 26-29.

Xhignesse, G. (2014). Rénover ou réformer la fiscalité du logement en Wallonie, *Revue Générale de Fiscalité*, 2014/5. En Ligne.
https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/147317/1/Article_RGF.pdf

D. Sites internet

Belastingdienst.nl. (2017). Belasting betalen over uw vermogen. En ligne.

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privé/vermogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/belasting_betalen_over_uw_vermogen/grondslag_sparen_en_beleggen/voorbeeld-alleenstaande-met-125.000-euro-spaargeld/ , consulté le 12 mars 2017.

Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden. (2017). *Lokale lasten calculator 2017*. En ligne.

<https://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/lokale-lasten-calculator> , consulté le 17 février 2017.

Chambre des notaires de Paris. (2017). *Calcul de frais d'achat*. En ligne.

<http://www.paris.notaires.fr/outil/immobilier/calcul-de-frais-dachat> , consulté le 11 février 2017.

Cijfernieuws.nl. (2017). OZB-tarieven in Nederland in 2016 & 2015 & 2014 & 2013 & 2012 & 2011. En ligne.

<http://www.cijfernieuws.nl/ozb-tarieven/> , consulté le 3 mars 2017.

Conseil général de l'environnement et du développement durable. (2017). *Prix immobilier – Évolution à long terme*. En ligne.

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-a1048.html> , consulté le 17 avril 2017.

Direction générale des finances publiques. (2016). *Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers, taux et abattements et exonérations applicables du 1^{er} juin 2016 au 31 mai 2017*. En ligne.

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/Partenaires/de_taux_abattements_et_exonerations1.pdf , consulté le 9 mars 2017.

Eigenhuis.nl. (2015). *Gemeentelijke woonlasten 2015*. En ligne.

<https://www.eigenhuis.nl/docs/default-source/downloads/belastingen/overzicht-gemeentelijke-woonlasten-2015.pdf?sfvrsn=4> , consulté le 22 février 2017.

Insee. (2015). *Activités immobilière : une croissance modeste, mais continue*. En ligne.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1304051> , consulté le 4 février 2017.

Kadaster.nl. (2017). *Download cijfers (Excel)*. En ligne.
<https://www.kadaster.nl/downloads> , consulté le 10 février 2017.

Kadaster.nl. (2017). *Grootste prijsstijging koopwoningen in 14,5 jaar*. En ligne.
<https://www.kadaster.nl/-/grootste-prijsstijging-koopwoningen-in-14-5-jaar> , consulté le 4 février 2017.

Kadaster.nl. (2017). *Meer woningtransacties in 2016 dan voor de crisis*. En ligne.
<https://www.kadaster.nl/-/meer-woningtransacties-in-2016-dan-voor-de-crisis> , consulté le 3 février 2017.

Le site officiel des notaires de France. (2016). *Le tarif du notaire*. En ligne.
<https://www.notaires.fr/fr/le-tarif-du-notaire> , consulté le 3 mars 2017.

Notaire.be. (2017). *Calcul de frais d'acte d'achat*. En ligne.
<https://www.notaire.be/calcul-de-frais/achat> , consulté le 8 février 2017.

Notaire.be. (2016). *Les recherches et les formalités administratives*. En ligne.
<https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-vente-ou-achat-de-gre-a-gre/frais-de-l-acte-d-achat/les-recherches-et-formalites-administratives> , consulté le 16 février 2017.

Notaire.be (2016). *Nombre record de transactions immobilières, les prix des maisons et des appartements augmentent*. En ligne.
<https://www.notaire.be/nouveautes/detail/barometre-des-notaires-nombre-record-de-transactions-immobilierees-les-prix-des-maisons-et-des-appartements-augmentent> , consulté le 2 février 2017.

Notaires de France. (2017). *Calcul des frais d'acquisition d'un bien immobilier*. En ligne.
<https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire> , consulté le 11 février 2017.

Notaires de Paris. (2016). *Les « frais de notaire »*. En ligne.
<http://www.notaires.paris-idf.fr/achat-immobilier/les-frais-de-notaire> , consulté le 10 mars 2017.

Notaire.fr. (2017). *Analyse du marché immobilier*. En ligne.
<https://www.notaires.fr/fr/analyse-du-marche-immobilier> , consulté le 10 février 2017.

Notaires.fr. (2017). *Prêts et garanties bancaires*. En ligne.
<https://www.notaires.fr/fr/prêts-et-garanties-bancaires> , consulté le 22 février 2017.

Portail de la Wallonie. (2015). *Chèque-habitat : le nouvel avantage fiscal lié au logement*. En ligne.

<http://www.wallonie.be/fr/actualites/cheque-habitat-le-nouvel-avantage-fiscal-lie-au-logement> , consulté le 3 mars 2017.

SPF Finances. (2017). *Acheter et vendre avec droits d'enregistrement*. En ligne.
http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/acheter_vendre/acheter_et_vendre_avec_droits_d_enregistrement , consulté le 12 février 2017.

SPF Finances. (2016). *Prix de l'immobilier (2004-2015)*. En ligne.
http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immo/ , consulté le 5 janvier 2017.

SPF Finances. (2016). Statistiques relatives aux recettes fiscales perçues par le pouvoir fédéral belge. En ligne.
https://finances.belgium.be/fr/statistiques_et_analyses/statistiques/statistiques_recettes_fiscales_percues_par_pouvoir_federal_belge , consulté le 12 décembre 2016.

E. Autres

Sondage Harris Interactive – Notaires de France, mars 2013.

Abstract

The purchase of a real property is generally the most important expense in the life of an individual or a family. Acquiring one's own housing is a strongly widespread practice in Western Europe and Belgium is no exception with a proportion of owners widely exceeding the European average. Owning one's own particular property is appealing mainly due to economic and cultural reasons.

The Belgian citizen is by nature aware of the economic importance and the complexity of a real estate purchase. Indeed, this particular property will be the place where he will often spend the majority of his life and it will also be a financial investment. The state also knows the importance of this act in its citizens' life and the necessity of supervising this deed. Beyond the complexity of the purchase, the acquisition also involves several costs. Besides, the price of the particular property, the majority of these costs results from the high acquisition taxation existing in Belgium.

After a brief general overview of the current real estate market in Belgium, in France and in the Netherlands, this work will be divided into three distinct parts. First, a summary of the real estate tax legislations in the three respective countries and cities will be carried out. Then, a practical application of this legislation will be accomplished on four examples of potential purchasers. The different buyers will have different profiles and will look for a main residence and a rental investment. Finally, a record of the effective taxation on the different practical cases of our analysis will be drafted. In this part of the work, we will try to highlight the differences between the chosen cities and eventually suggest some recommendations to the Walloon Region in order to opt for a fairer and more effective real estate taxation.

Keywords : real estate, property tax, Belgium, Walloon Region, France, Netherlands.