

Editorial

Pour pouvoir réformer utilement, il convient de disposer d'une connaissance fine de l'existant. Il en va ainsi de toute tentative de révision des régimes régionaux de fiscalité immobilière et, plus particulièrement, du précompte immobilier. Basé sur le revenu cadastral, ce prélèvement engendre des inefficiencies et, surtout, des iniquités qui ont été, pour le moins, documentées. Une certaine forme d'arbitraire guide aujourd'hui la répartition de la charge fiscale entre propriétaires (et autres titulaires de droits réels) de biens immeubles. La substitution d'une autre base taxable pour le calcul du précompte immobilier constitue l'un des enjeux fiscaux majeurs des prochaines législatures régionales.

Kaj Zee et l'auteur du présent éditorial se sont efforcés de décrire, de manière systématique, le régime actuellement en vigueur du précompte immobilier flamand et bruxellois, tel qu'applicable aux immeubles situés sur leur territoire respectif. Les différences se marquent essentiellement du point de vue des taux, ainsi que des exonérations au sens large (en ce compris les réductions d'impôt). La dynamique entre ces deux Régions et leurs communes respectives est également mise en lumière, de même que les marges de manœuvre offertes à ces dernières en droit flamand. Celui-ci organise en effet une procédure permettant aux collectivités communales flamandes de différencier les centimes additionnels au précompte immobilier et, le cas échéant, de prévoir des exemptions. L'état de mise en œuvre de cette nouvelle faculté pour les conseils communaux est précisé. Entre-temps, la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, tout récemment, d'introduire un régime

similaire pour les dix-neuf communes bruxelloises. Gageons que la présente étude pourra aussi inspirer les autorités wallonnes à l'avenir.

Hugo Périlleux a récemment soutenu une thèse de doctorat en économie et géographie sur la question de l'extraction de la rente dans le secteur de la location de logement. Il donne aux lecteurs de la *Revue* l'occasion de prendre connaissance d'une partie de ses résultats de recherche. Un croisement inédit y est ainsi effectué entre les données relatives aux loyers, telles qu'issues de l'enquête de l'Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, et les données cadastrales. Ce croisement permet à la fois de documenter le décalage entre les loyers et les revenus cadastraux et de donner une évaluation de l'ampleur de la taxation moyenne des loyers. De plus, l'analyse géographique permet de mettre en évidence ceux qui bénéficient le plus de l'actuelle situation. Cette étude apporte un éclairage essentiel, du moins en Région de Bruxelles-Capitale, sur les iniquités engendrées par le régime de taxation actuellement en vigueur.

La livraison 2023/3 de la *Revue* se clôture par une sélection de décisions de jurisprudence pertinentes en matière de fiscalité locale et régionale.

Bonne lecture à toutes et tous,

Marc BOURGEOIS
Rédacteur en chef