

**L'accroissement des compétences  
régionales en matière de fiscalité  
immobilière.  
Quelques pistes nouvelles pour la  
Région wallonne**

**Bernard Jurion**

**Service d'économie politique et  
de finances publiques**

**Université de Liège**

La loi spéciale du 13 juillet 2001 portant transfert de diverses compétences aux régions et aux communautés a accru considérablement les compétences des régions en matière de fiscalité immobilière.

Le but de cette note est de dégager quelques pistes de réflexion sur les possibilités nouvelles offertes ainsi à la Région wallonne.

Nous verrons d'abord quelles dispositions de la loi du 13 juillet 2001 permettent aux régions de disposer de nouvelles compétences en matière de fiscalité immobilière et nous noterons l'importance des masses budgétaires concernées. Il n'empêche que, puisque les revenus immobiliers continuent à être globalisés avec les revenus professionnels pour le calcul de l'impôt des personnes physiques, ces compétences supplémentaires ne devraient être utilisées qu'avec modération, en fonction d'objectifs bien précis, sans accroître la pression de la fiscalité immobilière afin d'éviter une taxation excessive (par rapport aux revenus des actifs mobiliers) du patrimoine immobilier et des revenus qu'il génère.

C'est dans cette perspective que nous tracerons certaines pistes de réflexion à la lumière de la théorie du "Fiscal Federalism" et des compétences des régions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

## **1. Les nouvelles compétences fiscales des régions**

Comme nous l'avons dit, la loi du 13 juillet 2001 accorde aux régions de nouvelles compétences en matière de taxation en général et de taxation immobilière en particulier. Elle fixe comme suit la liste des impôts régionaux:

- 1° la taxe sur les jeux et paris,
- 2° la taxe sur les appareils automatiques de divertissement,
- 3° la taxe d'ouverture de débits de boissons fermentées,
- 4° les droits de succession et les droits de mutation par décès,
- 5° le précompte immobilier,
- 6° les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles situés en Belgique,
- 7° les droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque sur un bien immeuble situé en Belgique et sur les partages et conversions de ces biens,
- 8° les droits d'enregistrement sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles,
- 9° la redevance radio et télévision,
- 10° la taxe de circulation sur les véhicules automobiles,
- 11° la taxe de mise en circulation
- 12° l'eurovignette

Certains de ces impôts étaient déjà des impôts régionaux ou une part importante de leur produit (41,408 % des droits d'enregistrement sur les transmissions de biens immeubles) était versée aux régions. Par conséquent, constituent de nouveaux impôts régionaux ceux notés de 7° à 12° dans l'énumération ci-dessus ainsi que la partie non encore transférée (58,692 %) du produit des droits d'enregistrement figurant au point 6°. Le Tableau 1 tiré de l'avis de la section Fiscalité et Parafiscalité du Conseil supérieur des Finances sur la "définition des critères objectifs d'estimation des recettes d'impôts régionaux à politique inchangée" (2) nous donne, en distinguant la fiscalité immobilière (la seule qui nous

concerne dans cette note) et celle portant sur les véhicules, le montant (exprimé en euros) des masses budgétaires concernées par cette réforme.

**Tableau 1**  
**Recettes des nouveaux impôts régionaux: 1996-2000**

	1996	1997	1998	1999	2000
<b>A. Recettes totales</b>	<b>3245.7</b>	<b>3490.1</b>	<b>3708.7</b>	<b>4071.0</b>	<b>4213.1</b>
4 Droits de succession	726.9	708.6	833.6	891.5	1012.8
6 Droits enr. - ventes immeubles	1156.4	1291.9	1399.1	1624.7	1643.4
7a Droit d'hypothèque	128.6	171.4	150.8	192.4	131.5
7b Droit de partage	20.4	20.5	22.0	21.7	25.6
8 Droit de donation	43.8	46.0	48.0	54.4	59.2
10 Taxe de circulation	887.8	973.1	946.5	954.3	1049.5
11 Taxe de mise en circulation	195.1	195.0	213.5	234.7	208.8
12 Euro-vignette	86.7	83.7	95.2	97.3	82.3
<b>B. Déjà régionalisés</b>	<b>1205.7</b>	<b>1243.5</b>	<b>1412.9</b>	<b>1564.2</b>	<b>1693.3</b>
4 Droits de succession	726.9	708.6	833.6	891.5	1012.8
6 Droits enr. - ventes immeubles	478.8	534.9	579.3	672.7	680.5
7a Droit d'hypothèque					
7b Droit de partage					
8 Droit de donation					
10 Taxe de circulation					
11 Taxe de mise en circulation					
12 Euro-vignette					
<b>C. Régionalisés au 1.1.2002</b>	<b>2039.9</b>	<b>2246.6</b>	<b>2295.8</b>	<b>2506.7</b>	<b>2519.8</b>
6 Droits enr. - ventes immeubles	677.5	756.9	819.7	951.9	962.9
7a Droit d'hypothèque	128.6	171.4	150.8	192.4	131.5
7b Droit de partage	20.4	20.5	22.0	21.7	25.6
8 Droit de donation	43.8	46.0	48.0	54.4	59.2
10 Taxe de circulation	887.8	973.1	946.5	954.3	1049.5
11 Taxe de mise en circulation	195.1	195.0	213.5	234.7	208.8
12 Euro-vignette	86.7	83.7	95.2	97.3	82.3
Sous-total "immobilier"	870.4	994.9	1040.6	1220.4	1179.3
Sous-total "véhicules"	1169.6	1251.7	1255.2	1286.3	1340.6

Source : SED – Ministère des Finances – Millions €.

Le Tableau 2, adapté du même document, nous donne la répartition du produit des droits de succession (4°) et des droits d'enregistrement (6°) entre les trois régions.

**Tableau 2**  
**Répartition du produit des droits de succession et d'enregistrement**

	1990	1995	2000
<b>Droits de succession</b>			
Bruxelles-capitale	27,9 %	22,0 %	20,2 %
Flandre	45,8 %	50,7 %	53,9 %
Wallonie	26,2 %	27,2 %	26,0 %
<b>Droits d'enregistrement</b>			
Bruxelles-capitale	22,6 %	14,4 %	16,6 %
Flandre	54,8 %	60,9 %	60,6 %
Wallonie	22,7 %	24,6 %	22,7 %

Les recettes fiscales nouvelles pour les régions, de l'ordre de 2,5 milliards d'euros en 2002, sont toutefois compensées par une réduction équivalente du produit de l'impôt des personnes physiques attribué aux régions (impôt conjoint).<sup>1</sup>

Si, sur le plan du financement des activités des régions, cette opération est donc une opération neutre, elle conduit néanmoins à accroître sensiblement les compétences dont elles disposent en matière de fiscalité en leur permettant de modifier le taux d'imposition, la base d'imposition et les exonérations des impôts numérotés de 1° à 4° et 6° à 12° (pour les impôts 11° et 12°, un accord de coopération entre les régions est nécessaire dans certains cas).

En ce qui concerne plus particulièrement le précompte immobilier (5°), les régions sont également compétentes pour en modifier le taux, la base d'imposition et les exonérations. Elles ne peuvent cependant modifier le revenu cadastral fédéral puisque ce dernier est utilisé pour fixer certains revenus imposables à l'impôt des personnes physiques.

Cette disposition, donnant la liberté aux régions de modifier la base de calcul du précompte immobilier (tout en ne modifiant pas le revenu cadastral fédéral), leur permet, si elles le souhaitent, d'établir dorénavant ce précompte sur une autre base que le revenu cadastral. Nous verrons plus loin l'utilisation que la Région wallonne peut en faire.

## **2. La fiscalité immobilière**

Nous venons de voir que, par la loi du 13 juillet 2001, les régions disposent dorénavant des compétences en matière de taux, de base imposable et d'exonérations pour le précompte immobilier, les droits de succession et les droits d'enregistrement, d'hypothèque, de partage et de donation.

Mais au yeux du fisc, l'immeuble est aussi un actif générateur de revenus réels ou imputés (lorsque le contribuable habite l'immeuble dont il est propriétaire il évite ainsi le paiement de loyers). Ces revenus sont globalisés avec les revenus professionnels pour le calcul de l'impôt des personnes physiques.

Même si la région fixe le taux du précompte immobilier et peut en déterminer la base imposable librement, cet impôt procure essentiellement des recettes aux communes et aux provinces grâce à la perception de centimes additionnels. Certaines taxes communales concernent aussi indirectement la propriété immobilière. Nous donnerons ici un bref aperçu de la fiscalité immobilière en Belgique:

### **a) *L'impôt des personnes physiques***

Les revenus immobiliers sont globalisés avec les revenus professionnels pour calculer le revenu imposable à l'impôt des personnes physiques. Pour leur part, les revenus mobiliers ne sont plus globalisés que dans des cas exceptionnels et font l'objet du paiement d'un précompte mobilier libératoire.

Le fixe distingue les contribuables selon:

---

<sup>1</sup> Un "filet de sécurité" est prévu dans l'hypothèse où les recettes que les régions retireront, à politique fiscale inchangée, des nouveaux impôts régionaux (sauf la redevance radio et télévision) viendraient à diminuer.

- qu'ils occupent l'immeuble dont ils sont propriétaires (on distingue la résidence principale de la résidence secondaire);
- qu'ils donnent l'immeuble en location (en distinguant la location à des fins professionnelles de la location à des fins non professionnelles).

Sauf dans le cas où l'immeuble est donné en location à des fins professionnelles (le loyer net s'obtient en déduisant du loyer brut les charges d'entretien et de réparation évaluées à 40 % de ce loyer brut), les revenus immobiliers sont évalués par le revenu cadastral<sup>2</sup> (ce revenu est indexé annuellement depuis 1991 et est augmenté de 40 % pour les bâtiments autres que l'habitation principale).

Le contribuable bénéficie d'un abattement forfaitaire réduisant ou, très souvent, annulant le revenu cadastral de l'immeuble qu'il habite personnellement. Sur base du principe que peuvent être déduites du revenu imposable toutes les charges supportées par le contribuable pour acquérir ou pour conserver les revenus taxés, les intérêts d'emprunts spécifiquement destinés à l'achat, l'amélioration, la construction ou la rénovation d'immeubles sont déductibles des revenus immobiliers. Le capital remboursé dans le cadre d'un emprunt hypothécaire donne lieu, dans certaines limites à une réduction d'impôt tandis que, dans des conditions très strictes, le contribuable peut bénéficier d'une déduction complémentaire d'intérêt.

Puisque le concept retenu dans le cadre de l'impôt des personnes physiques est celui de revenu généré par l'immeuble, il est normal que le revenu cadastral soit réduit au prorata de l'inactivité de l'immeuble pendant la période concernée.

### ***b) Le précompte immobilier***

Il ne s'agit pas réellement d'un précompte au sens juridique du terme puisque le contribuable ne peut pas le faire valoir comme un impôt sur le revenu prélevé à la source (le seul montant imputable à l'impôt des personnes physiques est de 12,5 % du revenu cadastral de la maison d'habitation).

En réalité, le précompte immobilier est un impôt sur le revenu que le propriétaire devrait "normalement" retirer de son immeuble. Il est égal à 1,25 % du revenu cadastral en Région wallonne et en Région de Bruxelles-capitale, et à 2,5 % de ce revenu cadastral en Région flamande (les taux sont réduits pour les logements loués comme habitations sociales). La question de la diminution ou de l'exonération du précompte immobilier en cas d'improductivité de l'immeuble est réglée de façon différente dans les trois régions.

Les provinces et les communes prélèvent, en fonction de leurs besoins, des centimes additionnels au précompte immobilier. Environ 40 % des recettes fiscales des communes wallonnes proviennent de cette taxe additionnelle. Les centimes additionnels au précompte immobilier constituent l'impôt, par excellence, des pouvoirs publics locaux. Il est aisé de comprendre pourquoi:

- la stabilité de la matière taxable, la propriété immobilière. Une augmentation du taux n'aura, à court terme tout au moins, qu'un faible effet sur l'assiette de l'impôt. A long terme en revanche, cet impôt finira par être comptabilisé dans la valeur des immeubles de telle sorte qu'une hausse de la fiscalité immobilière se traduira par une baisse de cette valeur;

---

<sup>2</sup> En théorie, le revenu cadastral devrait représenter le loyer net (60 % du loyer brut) que le contribuable obtiendrait normalement en louant son immeuble.

- les propriétaires taxés n'habitent pas toujours la commune ou la province (l'argument est d'autant moins pertinent que la propriété immobilière est peu concentrée). Il ne faut cependant pas oublier qu'en fonction de la plus ou moins grande élasticité prix de l'offre et de la demande de logements, cet impôt peut être déplacé, dans une proportion plus ou moins importante, des propriétaires vers les locataires des immeubles;
- le souhait d'établir un lien direct entre l'impôt perçu et le coût des services que les pouvoirs locaux rendent à la propriété immobilière (aménagement des voiries, des égouts, des réseaux de distribution de gaz et d'électricité, services de sécurité,...).

Nous ne raisonnons plus ici dans une philosophie de taxation du revenu même si la base taxable correspond actuellement au revenu locatif net "normal", mais bien dans une philosophie de services rendus. Une redéfinition de l'assiette de l'impôt pourrait également contribuer à en accroître l'effet incitatif.

**c) Des taxes prélevées à des moments précis de la vie des immeubles à l'occasion de certaines transactions:**

- les droits d'enregistrement: ils augmentent le coût des transactions immobilières et risquent, par conséquent, d'en réduire le nombre. Indirectement, ils pourraient contribuer à réduire la flexibilité des marchés du travail: le contribuable verrait dans ces droits un obstacle à accepter un nouvel emploi éloigné de son domicile pour éviter de quitter la maison dont il est propriétaire pour en acquérir une nouvelle. Comme le note l'avis de la section Fiscalité et Parafiscalité du Conseil supérieur des Finances portant sur la taxation des loyers et la réforme de la fiscalité immobilière (1), "en réduisant l'imposition des transactions (droits d'enregistrement), on rendra le marché plus fluide et le nombre de transactions devrait s'accroître". L'effet de viscosité de la population active s'atténuerait par le fait même. De ce point de vue, la décision du parlement flamand de permettre l'imputation des droits d'enregistrement payés à l'occasion de l'acquisition d'une maison au titre de résidence principale sur ceux dus pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale endéans les deux ans, est souvent prise en exemple.
- Les droits de succession: on les voit généralement comme une façon de taxer les plus-values accumulées au cours de la période de détention de l'immeuble, mais sont perçus auprès des héritiers. Leur existence justifie le fait que les plus-values immobilières ne sont taxées que dans quelques cas limites. Les taux d'imposition dépendent du lien de parenté entre la personne décédée et ses héritiers. Ils deviennent prohibitifs dans le cas de successions sans lien de parenté tandis que la progressivité de l'impôt s'accroît lorsque le lien de parenté se distend.

**d) Des taxes locales**

Certaines taxes communales concernent indirectement la propriété immobilière. Elles ne sont souvent que d'un faible rapport. Il est toutefois bon de rappeler ici que, dans le cadre de la paix fiscale wallonne, les communes ont été amenées à céder à la Région les compétences relatives à la taxe sur les logements abandonnés et à celle sur les sites désaffectés.

Cet aperçu de la fiscalité immobilière en Wallonie nous amène à observer que les immeubles et les revenus qu'ils procurent sont taxés successivement à plusieurs niveaux de pouvoir. On ne peut éviter de faire la comparaison avec les actifs mobiliers et la perception d'un précompte libératoire de 15 % ou de 25 % sur les revenus mobiliers (certains auteurs notent aussi que la part des actifs mobiliers dans la base imposable des droits de succession

semble inférieure à ce qu'elle est dans le patrimoine global des ménages). Certes objectera-t-on que les dividendes versés aux actionnaires ont déjà été taxés une première fois dans le cadre de l'impôt des sociétés ou qu'en partie les revenus mobiliers compensent la perte de valeur réelle de certains actifs en cas de hausse des prix. Une fiscalité immobilière excessive risque de détourner les détenteurs de fortune du patrimoine immobilier au profit de la détention d'actifs mobiliers. En effet, à côté de la maison d'habitation ou d'immeubles acquis par héritage, l'acquisition d'immeubles de rapport procède d'un calcul de rentabilité et de risque comparés à ceux d'autres actifs dont le taux de taxation des revenus reste bas, quoique parfois peu compétitif avec les avantages fiscaux qu'obtiennent les revenus de l'épargne dans certains pays voisins. C'est pourquoi nous recommandons la plus élémentaire prudence.

### **3. Fiscalité immobilière et *Fiscal Federalism***

La concentration des compétences en matière de fiscalité immobilière dans le mains des régions et l'importance des ressources que les gouvernements locaux (communes et provinces) retirent des centimes additionnels au précompte immobilier nous amènent tout naturellement à soulever la question des missions que la théorie économique réserve aux gouvernements décentralisés. Ces gouvernements, notent Oates (6) et Musgrave (5), ne remplissent efficacement la fonction de stabilisation de l'activité économique (politique contra-cyclique, lutte contre le chômage ou l'inflation, ...), ni celle de redistribution des revenus. Notamment, la très grande mobilité des agents économiques au sein de petites entités locales les conduirait à adopter des comportements (déplacement d'une entité à l'autre, ...) leur permettant d'éviter des impôts locaux trop redistributifs.

Nous ne voulons pas dire par là que la taxe immobilière régionale (ne parlons plus nécessairement du précompte immobilier) devrait ignorer systématiquement la capacité fiscale du contribuable en renonçant à un traitement plus avantageux en faveur des propriétaires d'habitations modestes ou en négligeant les charges de famille. Nous souhaitons néanmoins relever qu'il faut éviter de créer, au niveau régional, sous prétexte de taxer équitablement les revenus d'immeubles, un impôt qui se rapprocherait, en matière de progressivité, de l'impôt des personnes physiques fédéral.

Peu efficaces donc en matière de stabilisation et de redistribution, les gouvernements décentralisés disposent cependant d'atouts indéniables en matière d'allocation des ressources:

- celui de la proximité tout d'abord. Plus proches des citoyens, ils sont plus aptes à cerner leurs préoccupations et à y répondre efficacement. L'avis du Conseil supérieur des Finances auquel on a fait référence plus haut (1) montre clairement que, de 1985 à 1995, le prix de vente moyen des immeubles et des appartements a évolué de façon différente d'un arrondissement à l'autre. Chaque marché immobilier local a ses propres spécificités dont un gouvernement décentralisé peut tenir compte plus aisément;
- celui du rôle incitatif de la fiscalité immobilière en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. L'impôt permet en effet de corriger, si nécessaire, certains comportements individuels conduisant à une utilisation du sol peu compatible avec l'objectif d'efficacité économique (notons que des subventions convenablement réparties permettent de rencontrer le même objectif ... et que l'impôt n'est par conséquent, pas un instrument absolument indispensable). Nous pensons notamment à l'abandon des centres urbains par des contribuables disposant de revenus supérieurs à la moyenne, ce qui pose aussi la question du financement des

services publics urbains. Faut-il privilégier l'urbanisation des campagnes ou doit-on essayer de ramener la population vers les centres des villes? Faut-il, en d'autres mots, privilégier fiscalement la construction de nouveaux immeubles ou doit-on encourager essentiellement la rénovation d'immeubles anciens? Nous en reparlerons.

#### **4. Trois questions de fiscalité immobilière**

Nous envisagerons successivement dans cette section:

- les conséquences de l'absence de péréquation cadastrale depuis 1975;
- l'appauvrissement des centres urbains, leurs difficultés de financement et les questions d'urbanisme qui y sont associées;
- l'hypothèse d'un traitement fiscal privilégié pour l'immeuble d'habitation occupé par son propriétaire.

##### ***a) L'absence de péréquation cadastrale***

Les revenus cadastraux servant aujourd'hui au calcul du précompte immobilier et à la globalisation des revenus à l'impôt des personnes physiques ont été établis sur la base de la réalité du marché immobilier en 1975 (les loyers ayant cours à l'époque) et utilisés pour la première fois en 1980. Depuis lors, plus aucune péréquation cadastrale n'a été entreprise de telle sorte que les revenus cadastraux actuels ne reflètent plus que très imparfaitement la valeur locative réelle des immeubles.

C'est pour remédier à cette situation que, depuis 1991, les revenus cadastraux sont indexés chaque année et que, sauf pour la maison d'habitation, ils sont affectés d'un coefficient correcteur lors du calcul de l'impôt des personnes physiques. Il n'empêche que cette adaptation des revenus cadastraux est purement linéaire et qu'elle maintient par conséquent inchangés les prix relatifs des immeubles ce qui, nous l'avons dit (l'évolution différente des marchés immobiliers locaux), ne reflète pas la réalité des transactions immobilières. Vraisemblablement, les immeubles de la périphérie sont privilégiés par rapport à ceux des centres des villes. La loi du 13 juillet 2001 permet aux régions de choisir une autre base de calcul du précompte immobilier que le revenu cadastral. Compte tenu du peu de crédibilité que garde celui-ci, elles auraient tort de ne pas en profiter.

##### ***b) L'appauvrissement des centres urbains***

Des études récentes (Jurion (4)) mettent clairement en évidence l'appauvrissement des centres urbains par rapport aux communes de leur périphérie (on le mesure par le rapport entre le revenu taxable moyen de la ville-centre et celui de l'arrondissement).

Des contribuables au revenu supérieur à la moyenne, certainement attirés par un cadre de vie plus agréable, mais vraisemblablement aussi par une fiscalité communale plus avantageuse, quittent le centre des agglomérations pour les communes péri-urbaines. Ils le font d'autant plus aisément qu'en incluant les frais de déplacement dans les charges professionnelles réelles, ils réduisent le prix effectif des trajets qui, toutes autres choses restant égales, est d'autant plus faible que le taux marginal de taxation à l'impôt des personnes physiques est élevé.

Cette population qui, chaque jour, vient travailler en ville, en y disposant par ailleurs d'une vaste gamme de services publics, demande aux pouvoirs publics des équipements collectifs suffisants (routes, parkings, ...) pour lui permettre d'accéder aisément à son lieu de travail.

Les centres d'agglomération, voyant leur population diminuer et des contribuables à bas revenus venir s'établir, connaissent de plus en plus de difficultés financières. Dans les quartiers qui se dépeuplent, des immeubles restent à l'abandon et se dégradent rapidement, parfois même sous l'effet de la spéculation immobilière. Souvent, l'insécurité accentue encore la crainte du centre-ville.

La sous-évaluation du coût économique des déplacements ainsi que la propension de plus en plus forte à consommer des services publics urbains sans en supporter le coût (parce que l'on paie ses impôts locaux dans sa commune de résidence) conduisent à une mauvaise répartition de la population au sein des agglomérations et à une consommation excessive de sol pour les besoins de l'habitat. En étroite interaction avec les projets d'urbanisme, corriger cette situation (elle entraîne, nous l'avons vu, un gaspillage important de ressources) devrait être un des objectifs de la politique fiscale régionale.

### **c) *Le traitement fiscal de la maison d'habitation***

La reconnaissance du droit au logement peut conduire à un traitement fiscal de la maison d'habitation différent de celui des autres immeubles dont le contribuable est propriétaire. C'est le cas, nous l'avons vu, en matière d'impôt des personnes physiques puisque le contribuable bénéficie d'un abattement forfaitaire déductible du revenu cadastral de cet immeuble.

Rien n'empêche d'adopter la même démarche pour le calcul d'un impôt immobilier régional tant que l'on privilégie une optique de revenu, parfaitement compatible avec cette forme d'encouragement à l'accession à la propriété.

Si en revanche la région décidait de retenir comme logique de taxation la rétribution des services rendus à la propriété, cette exception perdrait sa raison d'être sauf à admettre, ce qui n'est guère concevable, que le contribuable habitant son propre immeuble recevrait moins de services publics locaux qu'un autre ou y attribuerait moins de prix.

## **5. Quelques pistes nouvelles**

Une étude commanditée en 1995 par la Région wallonne à l'Université de Liège tâchait d'évaluer certaines propositions faites par la Région pour réformer la fiscalité immobilière régionale avec comme principal objectif de procurer des recettes fiscales supplémentaires au gouvernement wallon (8).

Ces propositions portaient tout autant sur le pouvoir fiscal dérivé des régions (augmentation du taux ou progressivité du précompte immobilier, précompte immobilier différencié selon l'affectation de l'immeuble, son caractère bâti ou non, son occupation ou non, suppression des taux réduits en matière de droits d'enregistrement, ...) que sur le pouvoir fiscal propre des régions (taxe régionale sur la fortune immobilière, taxe régionale sur les immeubles inoccupés, improductifs de revenus ou insalubres, taxe régionale sur les secondes résidences, ...).

La loi du 13 juillet 2001, en confiant aux régions l'ensemble des compétences en matière de précompte immobilier, de droits d'enregistrement et d'hypothèque et de droit de succession, leur confie la coordination de la fiscalité immobilière et leur permet d'intégrer les différents impôts immobiliers au sein d'un ensemble cohérent.

Notamment, la possibilité de choisir, pour le précompte immobilier (ou pour l'impôt immobilier régional), une base autre que le revenu cadastral, mieux adaptée aux objectifs de la Région wallonne en matière d'aménagement du territoire et plus sensible à certains objectifs sociaux tels que l'accès à la propriété ou le droit à un logement de qualité, ouvre la porte à toute une série de politiques possibles. Nous avons posé des questions suggérant parfois des réponses, mais en laissant toujours le soin aux responsables politiques de faire le choix en fonction de leurs propres critères de décision:

- la fiscalité immobilière régionale doit-elle reposer sur une logique de revenu (taxe sur le revenu locatif "normal" ou apparentée) ou peut-elle permettre de rétribuer les pouvoirs décentralisés pour des services qu'ils rendent, tout en gardant un effet incitatif?
- s'il est parfaitement logique d'exonérer à l'impôt des personnes physiques un immeuble improductif de revenus pendant une certaine période, faut-il étendre cette exonération à l'impôt régional? Cette attitude risquerait de faire la part belle à la spéculation immobilière. Aujourd'hui, aucune remise ou réduction du précompte immobilier n'est accordée en Flandre lorsque l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de douze mois sur deux exercices d'imposition successifs;
- la fiscalité immobilière doit-elle rester neutre vis-à-vis du choix du contribuable entre construire une habitation nouvelle en zone péri-urbaine ou rénover un immeuble en centre-ville? Ou doit-elle l'influencer dans l'objectif d'assurer une meilleure utilisation du sol?

En tout état de cause – et c'est là que nous nous démarquons nettement des évaluations faites en 1995 – la réforme attendue de la fiscalité régionale devra éviter de faire peser sur les immeubles une charge excessive au risque de décourager l'investissement immobilier au profit d'autres formes d'investissement.

## **Bibliographie**

1. Conseil supérieur des Finances, Section Fiscalité et Parafiscalité, Taxation des loyers et Réforme de la Fiscalité immobilière, février 1997.
2. Conseil supérieur des Finances, Section Fiscalité et Parafiscalité, Avis sur la définition des critères objectifs d'estimation des recettes d'impôts régionaux à politique inchangée, novembre 2001.
3. Jurion, B., "Aspects économiques du financement des communes", *Revue de Droit communal*, 1997, 166-182.
4. Jurion, B., "Fonds des communes, centimes additionnels, fiscalité autonome, Communes et Régions: quel partenariat pour le XXI<sup>e</sup> siècle?", *Union des Villes et Communes de Wallonie*, 1999, 81-98.
5. Musgrave, R.A. et Musgrave, P.B., *Public Finance in Theory and Practice*, 5e ed., New York, Mc Graw-Hill Book company, 1989.

6. Oates, W.E., Fiscal Federalism, Harcourt, Beace, Jovanovich, New York, 1972.
7. Oates, W.E., Studies in Fiscal Federalism, Edward Elgar Publishing Limited, Aldershot, 1991.
8. Scholsem, J.-C., Jurion, B. et Parent X., La Fiscalité immobilière en Région wallonne, Université de Liège, 1995.