
AVIS

Avant-projet d'ordonnance modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique

Demandeur	Ministre Sven Gatz
Demande reçue le	19 mai 2022
Demande traitée par	Commission Economie - Emploi - Fiscalité - Finances Commission Logement Commission Environnement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	16 juin 2022

Préambule

Les droits d'enregistrement, fixés à 12,5%, figurent parmi les plus élevés d'Europe. Afin de permettre le maintien de la classe moyenne à Bruxelles, il a été décidé lors de la réforme fiscale de 2016 de supprimer le bonus logement afin de majorer l'abattement de 60.000 à 175.000 euros sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale¹. Concrètement, cela signifie que pour un bien dont le montant d'achat s'élève à 175.000 euros, l'acheteur ne paie pas de droits d'enregistrement, soit un avantage de 21.875 euros.

L'avant-projet d'ordonnance présente trois propositions de réformes :

- instaurer un abattement complémentaire en cas de rénovation énergétique importante (25.000 euros par saut de classe PEB, avec au minimum 2 sauts de classe) ;
- augmenter de 25.000 euros l'abattement principal qui s'élève aujourd'hui à 175.000 euros ;
- augmenter le plafond actuel (500.000 euros) à partir duquel l'abattement ne s'applique plus ; ce nouveau plafond serait de 600.000 euros.

Concernant l'abattement pour rénovation énergétique, la vérification de saut de classe sera faite sur la base des données reprises sur les certificats PEB (comparaison de la classe PEB au moment de l'achat avec la nouvelle classe après la fin des travaux). En cas de travaux de rénovation énergétique, le délai pour permettre à l'acheteur de se domicilier dans le bien est allongé de 2 à 5 ans. En cas de non-respect de ce délai, l'acquéreur sera tenu au paiement des droits supplémentaires, majoré d'une amende (sauf si le retard pris pour la concrétisation des travaux résulte de cas de force majeure).

Concernant l'abattement principal, le délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier est allongé de 2 à 3 ans. Et si l'acquéreur ne maintient pas son domicile dans le bien acquis pendant 5 ans, il devra désormais rembourser une somme au prorata de la durée de domiciliation restante.

Le coût budgétaire des mesures présentées est estimé à environ 38 millions d'euros.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Sur l'évaluation de l'abattement

Brupartners fait remarquer qu'il avait été prévu d'évaluer l'incidence de l'abattement sur les conditions de logement et sur le marché acquisitif à Bruxelles. L'évaluation de la mesure étant encore en cours, **Brupartners** considère important d'attendre les résultats de celle-ci avant de renforcer une mesure qui avait reçu un avis négatif de sa part.

De plus, les chiffres communiqués par le Service public fédéral Finances chargé du service de l'impôt semblent indiquer que la mesure, telle qu'appliquée actuellement, concerne la quasi-totalité des primo-acquéreurs. Sans évaluation de la mesure pointant un besoin pressant d'augmentation du plafond, **Brupartners** considère que les bénéfices marginaux que permettrait la réforme de l'abattement ici présentée ne justifient pas celle-ci.

¹ [A-2016-071-CES](#)

1.2 Sur la réforme de l'abattement dans les droits d'enregistrement

S'étant déjà prononcé sur le principe d'un abattement dans les droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 euros, **Brupartners** rappelle être défavorable à la mesure notamment eu égard au risque de voir l'augmentation des prix de l'immobilier absorber les effets de la réforme en quelques années. En effet, des suites de la réforme, des candidats-acquéreurs se retrouvaient subitement avec un excédent de moyens sans que leur situation, ni celle du parc immobilier bruxellois aient évolué. Cette augmentation de moyens à court terme allait mettre en concurrence davantage d'acheteurs disposant de moyens financiers plus importants et donc, mécaniquement, provoquer une hausse des prix de l'immobilier.

Brupartners avait pointé alors qu'une exclusion totale du droit à un abattement pour des habitations, dont la base d'imposition s'élève à 500.000 euros ou plus, constituait une cassure brutale avec l'exonération de droits d'enregistrement existante. Ainsi, la mesure pouvait potentiellement engendrer des effets pervers, comme la disparition de ce type de logements du marché ou la déclaration partielle de la valeur d'acquisition d'une habitation. Le soulèvement du plafond engendrant potentiellement les mêmes conséquences, **Brupartners** réitère sa demande d'élaborer, pour l'abattement, un règlement davantage proportionnel pour les habitations de 600.000 euros ou plus.

Pour ces motifs, **Brupartners** émet un avis négatif sur l'abattement et sa réforme. En l'état, la mesure semble profiter à moyen terme principalement aux vendeurs sans changer de façon substantielle la situation des candidats-acquéreurs.

1.3 Sur l'abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique

Brupartners s'étonne des conditions d'applicabilité de l'abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique.

Brupartners pointe également qu'un des premiers freins à la rénovation énergétique des bâtiments à Bruxelles est la présence d'occupants dans le bâtiment.

L'absence d'occupants constitue une occasion déjà idéale pour procéder à une rénovation énergétique conséquente compte tenu des exigences réglementaires annoncées en la matière. De plus, le sentiment de **Brupartners** est que les aides disponibles (primes et aides à la rénovation) sont essentiellement mobilisées par les propriétaires occupants, et marginalement déployées sur le parc locatif privé. Aussi **Brupartners** s'interroge sur l'opportunité d'augmenter les formes de soutien public sur la partie la plus dynamique du parc locatif. N'y a-t-il pas lieu de réserver les moyens disponibles à des formes de soutien public complémentaire aux rénovations énergétiques réalisées en présence de plusieurs occupants, lesquelles gagneraient à être favorisées, notamment au regard de la promotion du droit au logement ?

Brupartners estime qu'il serait intéressant d'étudier l'opportunité de prévoir des abattements « rénovation énergétique » pour les acquéreurs-bailleurs, en assouplissant les plafonds de prix en les conditionnant au maintien des occupants de l'immeuble et au mécanisme de conventionnement des loyers. À ce stade (cfr infra), la pertinence de l'usage d'abattements supplémentaires aux droits d'enregistrement pour promouvoir une rénovation énergétique équilibrée sur l'ensemble du parc immobilier n'apparaît pas comme évidente.

En tout état de cause et au regard de l'objectif du Gouvernement de rénovation de l'ensemble du parc immobilier bruxellois (et cela, peu importe qu'il y ait transfert de propriété ou non), **Brupartners** considère que si l'avantage fiscal concédé par l'abattement devait être disponible aux propriétaires bailleurs il faudrait le lier à un conventionnement des loyers.

Afin de répondre au besoin de rénovation énergétique, il estime nécessaire d'également inciter les acquéreurs de plus gros logements à la rénovation. Il demande donc que des mécanismes complémentaires soient mis en œuvre en ce sens.

Plus globalement, cette mesure soulève selon **Brupartners** la question de l'utilisation efficiente des moyens disponibles pour arriver aux objectifs de rénovation énergétiques de la Région.

2. Considérations particulières

2.1 Proposition alternative

Compte tenu de l'inégalité de coût créée entre l'acquisition d'un nouveau logement et l'acquisition d'un logement existant, **Brupartners** rappelle qu'il avait demandé dans son avis² que soit mis en place un système régional – sous forme de prime ou d'une réduction d'impôt – accordé sur base de présentation de factures légalement établies par une entreprise en ordre d'un point de vue fiscal et social, et permettant d'une part la compensation d'une partie de la TVA au bénéfice d'une personne acquérant une nouvelle construction et d'autre part de proscrire le travail au noir dans les rénovations.

Un tel système aurait l'avantage d'offrir un retour maximal en faveur des activités économiques et de l'emploi bruxellois. Un tel dispositif pourrait également s'appliquer aux travaux en cas d'amélioration de la performance énergétique.

2.2 Sur l'incidence sur les prix

Brupartners demande d'analyser en profondeur les conséquences de chacune des formes d'abattement sur les prix de l'immobilier, compte tenu de la faible différenciation actuelle des prix de vente en fonction de la PEB, qui gagnerait à être renforcée. Il estime notamment nécessaire de déterminer si les abattements supplémentaires contribueraient à faire en sorte que les prix de vente intègrent mieux les obligations de rénovations énergétiques annoncées. Plus particulièrement considérant l'hypothèse de la Région d'un financement de la mesure par une hausse constante des prix de l'immobilier et donc des droits d'enregistrement.

À ce sujet, **Brupartners** note, premièrement, que cette augmentation n'est pas garantie, que le relèvement récent des taux d'intérêt pourrait être une des causes d'un ralentissement.

Deuxièmement, **Brupartners** pointe que l'augmentation des prix de l'immobilier sans augmentation corrélée des revenus aura pour effet de rendre l'accès à la propriété plus difficile pour la classe moyenne et donc de ne pas permettre d'atteindre les objectifs de la mesure.

Enfin, **Brupartners** rappelle que les prix de l'immobilier ont un impact sur les loyers. Dans ces conditions, ouvertement souhaiter une hausse substantielle des prix de l'immobilier va à l'encontre de nombreux objectifs mis en avant par la Région, notamment dans son Plan d'urgence logement. En conclusion, considérant un impact potentiellement conséquent des mesures actuelles sur les prix de

² [A-2016-071-CES](#)

l'immobilier, **Brupartners** émet de sérieuses réserves quant à l'opportunité des extensions envisagées, au regard des objectifs annoncés.

2.3 Sur la concurrence fiscale entre Régions

Insistant sur la nécessité d'éviter une concurrence fiscale exacerbée entre les Régions, **Brupartners** recommande d'effectuer une évaluation interrégionale portant sur l'ensemble des mesures destinées à favoriser l'acquisition d'un logement permettant de déterminer l'opportunité de la réalisation de ces mesures. Une telle étude permettrait de s'assurer qu'une augmentation des prix de l'immobilier (liée ou non à l'application de ces mesures) n'annule pas les bénéfices supposés de ces réglementations. En outre, une analyse fine du contexte fiscal interrégional devrait permettre à la Région de Bruxelles-Capitale d'orienter les moyens à sa disposition le plus adéquatement.

*
* *