



Communiqué de presse – 15 septembre 2015

La fiscalité immobilière wallonne peut devenir un levier de croissance en stimulant l'extension et la rénovation du bâti

La Région de Bruxelles-Capitale vient de faire connaître, par voie de presse, son intention de supprimer le bonus logement en échange d'une diminution des droits d'enregistrement et des droits de donation. La CCW espère que la Région wallonne ne suivra pas la même voie et avance ses propres propositions de réforme fiscale.

L'option bruxelloise de supprimer le bonus logement, en échange notamment d'une diminution des droits d'enregistrement et des droits de donation, réduirait la pression fiscale sur les transactions des seuls biens existants, ferait gonfler artificiellement les prix de ces biens existants, et surtout pénaliserait la construction de logements neufs, ce qui est absurde car le nombre de ménages est en augmentation.

« Nous demandons au Gouvernement wallon de ne pas choisir la même voie que Bruxelles, mais plutôt de réformer la fiscalité immobilière en vue de stimuler l'extension du parc de logements en raison de la pression démographique, de même que la rénovation du bâti wallon particulièrement vétuste et énergivore », réagit Francis Carnoy, directeur général de la CCW. Pour rappel, le Bureau fédéral du Plan prévoit 280.000 ménages supplémentaires à loger en Wallonie d'ici 2040, et le SDER chiffre à 800.000 le nombre de logements à rénover en Wallonie, à l'horizon 2040.

Par conséquent, selon la CCW, « une fiscalité immobilière régionale qui renforcerait son rôle incitatif aux travaux deviendrait un levier convertissant les grands défis immobiliers (démographie et rénovation) en croissance économique plutôt qu'en fardeaux budgétaires ».

La CCW propose donc des pistes de réforme de la fiscalité immobilière soutenant les activités créatrices de valeur et d'activité économique (construction et rénovation), au détriment des simples opérations d'achat/vente de biens.

Ainsi, le **bonus logement** pourrait être ciblé sur les ménages souhaitant construire ou acquérir un logement neuf, ainsi que sur les ménages souhaitant rénover leurs bâtiments en profondeur. Ceci permettrait de compenser l'augmentation des coûts de la construction (suite e.a. au renforcement des exigences PEB) qui réduisent l'accessibilité au logement et freinent la construction neuve. L'acquisition d'un logement neuf doit être incluse dans le dispositif pour couvrir la demande croissante vers des ensembles multi-résidentiels.

Dans ce sens, tout en évitant des changements brusques de régime, une **diminution** progressive du bonus logement pourrait être envisagée pour la **simple acquisition** d'un logement existant (simple transfert de propriété), sans travaux. Par contre, un signal fiscal négatif sur la construction neuve et la rénovation, déjà fragilisées à l'heure actuelle, risquerait de déstabiliser le marché immobilier et menacerait l'économie wallonne dans son ensemble.

La CCW identifie encore d'autres leviers fiscaux régionaux pour atteindre les objectifs fixés.

Le **précompte immobilier** pourrait être réduit pour les bâtiments neufs afin de compenser l'augmentation des coûts de la construction. Des réductions de précompte doivent être offertes pour la rénovation de logements existant, à fortiori pour les rénovations lourdes atteignant le prescrit de la réglementation PEB en vigueur.

Concernant les **droits d'enregistrement**, une modulation (à la hausse ou à la baisse) des droits doit permettre à l'acquéreur qui souhaite rénover énergétiquement son habitation, de récupérer les droits payés en surplus, suite aux travaux. Dans le cas contraire, en l'absence de travaux de rénovation, l'acquéreur verrait ses droits d'enregistrement augmenter.

Enfin, au niveau des **droits de donation/succession**, une réduction en cas de travaux de rénovation (à fortiori énergétique) stimulerait l'activité économique régionale.

La CCW relève par ailleurs que les 9 villes wallonnes bénéficiant d'une TVA réduite pour la démolition-reconstruction sont largement insuffisantes, et qu'une extension de ce dispositif à l'ensemble des villes et communes générerait un surcroît d'activité économique et de recettes fiscales.

Pour plus d'informations concernant ce communiqué de presse:

Francis Carnoy • Directeur général
T 02 545 56 68 • M 0476 47 57 56 • F 02 545 59 05
francis.carnoy@ccw.be

La Confédération Construction Wallonne assure, au niveau wallon, les missions générales de représentation et de défense des intérêts des entreprises auprès des pouvoirs publics. Spécialisée dans de nombreux domaines, elle offre à ses affiliés aides et informations dans les matières régionalisées.