

Plus d'impôts pour les navetteurs

L'Echo - Isabelle Dykmans - 26 janvier 2018

Le constat: Les travailleurs parcourent très souvent plusieurs dizaines de kilomètres chaque jour pour aller travailler. Cela génère des bouchons en pagaille, surtout aux abords de Bruxelles. L'idée: Réduire la fiscalité immobilière pour ceux qui feront le pas de s'installer plus près de leur lieu de travail.

Le Belge est accro à la voiture. **L'augmentation constante des embouteillages**, le fait qu'ils soient plus longs, qu'ils soient de moins en moins concentrés aux heures de pointe et qu'ils envahissent désormais les routes secondaires ne semble pas encourager les navetteurs à s'installer plus près de leur lieu de travail. Mais le Belge n'est pas seulement accro à la voiture, **il est aussi viscéralement attaché à la propriété immobilière**. Alors que trois-quarts des Belges sont propriétaires de leur habitation, jouer sur la corde (sensible) de la fiscalité immobilière pourrait éventuellement **induire un changement de comportement chez les travailleurs**.

Et s'ils considéraient sérieusement l'achat d'une habitation proche de leur travail, parce qu'ils en tireraient **un avantage fiscal**?

Soyons d'abord bien clairs, il existe une foule de bonnes raisons de ne pas vouloir **déménager à proximité de son travail**. Tout le monde a encore le droit de choisir où il veut habiter. Préférer la verdure de la périphérie bruxelloise, par exemple, au bitume de la ville, c'est encore la liberté de chacun. C'est pourquoi utiliser l'outil fiscal dans le cadre de la fiscalité immobilière devrait rester uniquement incitatif, et pas pénalisant. En clair, l'idée serait de **donner un coup de pouce financier à ceux qui feront le pas de s'enraciner près de leur lieu de travail**, sans toutefois pénaliser ceux qui, pour des raisons tout à fait valables, ne sauteront jamais le pas.

CALCUL ACTUEL DES DROITS D'ENREGISTREMENT		
Taux	Abattement*	Portabilité
Wallonie		
12,5%	20.000 €	Pas encore
Région de Bruxelles-Capitale		
12,5%	175.000 €	Non

*sous conditions

Situation actuelle © Mediafin

Plus les travailleurs se rapprocheraient de leur lieu de travail lorsqu'ils achètent leur habitation familiale, moins ils devraient payer de droits d'enregistrement et de précompte immobilier.

1. Taux progressifs

Le taux des droits d'enregistrement baisserait en fonction de la distance domicile-travail, qui serait répartie en plusieurs catégories. La fourchette de taux s'étendrait entre **6 et 12%**.

Les travailleurs qui s'installent à moins de **10 kilomètres** de leur lieu de travail pourraient en outre bénéficier d'un abattement fiscal de **175.000 euros** sur la base imposable donnant lieu au calcul des droits d'enregistrement.

NOUVEAU CALCUL DES DROITS D'ENREGISTREMENT			
Cat.	Distance domicile/travail	Abattement	Taux
0	<10 km	175.000 €	6%
1	10->24,9 km	87.500 €	6%
2	25->34,9 km	non	7%
3	35->44,9 km	non	8%
4	45->54,9 km	non	9%
5	55->64,9 km	non	10%
6	65->74,9 km	non	11%
7	>74,9 km	non	12%

© Mediafin

Les travailleurs qui s'installent à moins de **25 kilomètres** pourraient bénéficier d'un abattement réduit de moitié, soit sur les **87.500 premiers euros** du prix d'achat.

S'ils s'installent **plus loin**, ils n'auraient **pas droit à l'abattement**.

Les taux réduits et l'abattement seraient accordés sous conditions, comme c'est le cas actuellement. L'habitation devrait être propre (domicile de l'acquéreur) et unique (pas d'autre habitation en sa possession).

Étant donné que l'obtention d'un régime de faveur serait liée à la distance entre le lieu de travail et le domicile, cette distance ne pourrait pas augmenter pendant trois ans, sous peine de devoir rembourser l'avantage perçu lors de

la signature de l'acte. Cependant, des exceptions devraient toujours être prévues (nouveau travail après un licenciement, déménagement de l'entreprise, cas de force majeure, etc.).

FAISABLE?

Certains problèmes risquent toutefois de se poser...

- Il faudra pouvoir expliquer à ceux qui prennent le train qu'ils seront traités de la même manière que ceux qui prennent leur voiture. Un argument serait que les infrastructures de transport représentent un coût pour la société.
- Il faudra trouver un moyen de ne pas pénaliser ceux qui habitent loin, mais qui télétravaillent régulièrement.
- Il faudra régler le problème des couples qui travaillent à deux endroits différents. On pourrait retenir la situation la plus favorable pour calculer les droits.
- Il faudrait inventer un système de calcul plus linéaire afin de ne pas pénaliser trop ceux qui habitent à 11 km de leur lieu de travail par rapport à ceux qui habitent à 10 km.
-
- Pour fonctionner, ce système devrait être adopté par les deux (et idéalement les trois) régions. Les droits d'enregistrement font en effet partie des compétences régionales. Par ailleurs, la Flandre va vraisemblablement baisser ses droits d'enregistrement à 7% (contre 10). La concurrence fiscale restera donc rude.
-

Portabilité progressive

Actuellement, le fait qu'il n'existe, **ni en Région bruxelloise ni en Wallonie** (la mesure est toutefois à l'agenda du gouvernement wallon), aucune forme de portabilité des droits d'enregistrement, est un frein à la mobilité immobilière. Concrètement, si un travailleur décide d'acheter une habitation à proximité de son travail et qu'il change d'employeur – et de lieu de travail –, il ne peut pas facilement acheter une habitation plus proche de son nouveau travail. En cause, **les milliers d'euros de droits d'enregistrement** qu'il a payés pour sa première habitation et qui le poussent à y rester le plus longtemps possible afin d'amortir les frais au maximum.

En revanche, si les droits qu'il a déjà payés pouvaient servir à **payer les prochains...**

PORTABILITÉ DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Nouvelle distance domicile/travail	Montant max à reporter
Relèvement de catégorie	-
Catégorie identique	-
Recul de 1 catégorie	14.000 €
Recul de 2 catégories	15.000 €
Recul de 3 catégories	16.000 €
Recul de 4 catégories	17.000 €
Recul de 5 catégories	18.000 €
Recul de 6 catégories	19.000 €
Recul de 7 catégories	20.000 €

© Mediafin

C'est le principe de la portabilité des droits d'enregistrement. Ce système existe déjà en Flandre avec un maximum de 12.500 euros déductibles. Ainsi, si le propriétaire d'une maison pour laquelle il a déboursé 30.000 euros de droits d'enregistrement la vend et en rachète une autre, il pourra déduire **12.500 euros** des droits à payer pour sa prochaine acquisition.

Étant donné que le but est de motiver les travailleurs à se rapprocher de leur lieu de travail, la portabilité pourrait ne s'appliquer que lorsque la distance domicile-travail se **réduit grâce à la nouvelle acquisition**. Si l'on reprend les catégories de distance domicile-travail, plus le pas vers le lieu de travail est grand, plus le montant des droits à reporter serait élevé.

Précompte immobilier réduit

Tous les propriétaires doivent payer chaque année **le précompte immobilier des immeubles qu'ils possèdent**. Il s'agit d'un impôt sur le revenu cadastral. Il varie en fonction des régions, des provinces et des communes. Le taux de précompte immobilier moyen est d'un peu plus de 45% du revenu cadastral. Actuellement, les propriétaires peuvent demander une réduction de précompte en fonction du nombre d'enfants qu'ils (ou leur locataire) ont à charge et du fait que leur habitation soit considérée comme "modeste" ou non. **En Région de Bruxelles-Capitale**, les propriétaires occupant leur bien ont également droit à la prime "Be Home" de 120 euros par an, qui compense l'augmentation du précompte immobilier depuis 2016.

Pourquoi ne pas introduire une prime au rapprochement? La situation prise en compte serait celle du propriétaire occupant ou du locataire. Actuellement, la situation familiale du locataire détermine si le propriétaire a droit à une réduction de précompte. Si c'est le cas, il doit toujours reverser à son locataire le montant qu'il a gagné "grâce" à son locataire. La prime au rapprochement pourrait fonctionner de la même manière. Il s'agit donc d'un levier fiscal qui pourrait toucher tant les propriétaires que les locataires.

Une prime de 150 euros pourrait être ainsi imaginée pour les propriétaires ou les locataires qui travaillent à moins de **10 kilomètres de leur habitation**.

En résumé:

EXEMPLE POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION PROPRE DE 240.000 €, L'ACHETEUR TRAVAILLE À ANDERLECHT

Situation actuelle (en fonction de la Région)*	Montant des droits
Wallonie	27.500 €
Région de Bruxelles-Capitale	8.125 €
Nouveau système (en fonction de la distance domicile/travail)*	
Achat à Etterbeek	3.900 €
Achat à Waterloo	16.800 €
Achat à Gembloux	21.600 €
Achat à Liège	28.800 €

*sous condition d'entrer dans les critères pour l'abattement

Ce que cela changerait © Mediafin