

FISCALITE

IMMOBILIERE ET INVESTISSEMENT

L'EFFICACITÉ EST DANS LA SIMPLICITÉ !

TEXTE : THIERRY LAFFINEUR. - PHOTOS : ERIC GUIDICELLI

En 2018, au regard des évolutions de la fiscalité immobilière des 3 régions du pays parmi lesquelles la réforme successorale qui modifiera la planification immobilière, la baisse des droits d'enregistrement à 7% pour le premier achat immobilier en Flandre (juin 2018), la location sous régime TVA, etc., plusieurs questions se posent quant à la pertinence et aux effets de ces mesures sur le(s) marché(s) de la construction. Pour y répondre la présente table ronde réunissait : **Francis Carnoy** – Directeur Général – Confédération Construction Wallonie, **Jean Baptiste Van Ex** – Administrateur – Head of Real Estate – Degroof Petercam Corporate Finance, **Stijn Leblieq** – Responsable Flandre – RGF Groupe, **Jean-Philip Vroninks** – CEO Belux – Jones Lang LaSalle, **Olivier Carrette** – CEO – UPSI, **Guillaume Botermans** – Président - Brussels Sotheby's International Realty, **Philippe Kotsaridis** – CEO – Fiskophil.

L'ENERGIE AXE DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE ?

Quid des évolutions de l'immobilier et de sa fiscalité en Wallonie ?

F. Carnoy : Même si une amélioration du marché de la construction résidentielle est sensible en Wallonie (le nombre de permis de bâtir a augmenté de 7% en 2017 après plusieurs années de recul), il convient de rester modeste. En effet, au regard du marché national de la construction résidentielle neuve, la part de la Wallonie n'est que de 22% ! Cette faiblesse structurelle s'explique par trois facteurs :

- Une faiblesse du pouvoir d'achat des jeunes ménages wallons, doublement pénalisé par la hausse du coût de la construction liée notamment aux exigences énergétiques croissantes, et par la frilosité bancaire découlant des maigres fonds propres du ménage ;
- Une fiscalité immobilière trop peu incitative pour le neuf (soumis à TVA de 21%), le marché secondaire (avec droits d'enregistrement de 12,5% et rénovation à 6%) étant plus attractif.
- Le remplacement du bonus-logement par le chèque-habitat qui n'a pas eu l'effet 'boost' escompté.

Dans ce contexte, il convient de saluer deux mesures de la récente réforme fiscale immobilière lancée par le Ministre wallon du Budget, Jean-Luc Crucke. D'une part, la diminution des droits

d'enregistrement pour les primo-acquéreurs (exemption de la première tranche de 20.000 €), et d'autre part la suppression du taux excessif de 15% sur l'achat d'un troisième bien immobilier. Ces deux mesures ont stimulé les transactions immobilières qui ont augmenté de 21% en janvier 2018 par rapport à janvier de l'an dernier. Mais c'est insuffisant.

Le secteur demande au ministre une deuxième réforme conditionnant davantage les avantages fiscaux à un véritable renouvellement du bâti (construction neuve et rénovation énergétique), étant donné l'urgence de réduire les émissions de CO2. Le Ministre wallon du Patrimoine, René Collin, montre la voie : il prévoit qu'un bien repris sur la liste du patrimoine bénéficiera d'un abattement des droits de succession/donation dès lors que les héritiers s'engagent à le restaurer endéans les 10 ans. Il conviendrait que ce modèle d'abattement conditionné soit étendu aux droits d'enregistrement en vue de la rénovation énergétique de tous les biens ordinaires afin de constituer un levier majeur à l'amélioration du bâti existant.

Ph. Kotsaridis : Une mesure similaire est en préparation en Flandre. Elle stipule que des droits d'enregistrement de 6% seront appliqués dès lors que l'acquéreur s'engage à rénover énergétiquement le bien acquis. Cette mesure comporte une obligation : le remplacement des éléments de chauffage ou une isolation des façades.

F. Carnoy : Des initiatives qu'il s'agirait d'étendre au précompte immobilier qui devrait être temporairement « immunisé » (et non alourdi) pour les bâtiments neufs performants et pour les rénovations énergétiques performantes. De son côté, le chèque-habitat wallon devrait davantage se focaliser sur la construction neuve et la démolition-reconstruction, plutôt que de « subsidier » le simple transfert de propriété.

SIMPLIFIER POUR ETRE CLAIR ET EFFICACE

Quels sont les éléments d'une fiscalité claire et acceptable ?

O. Carrette : Au-delà de tout jugement de valeur quant aux mesures incitatives, ce que vous dites montre surtout une extraordinaire complexité des composants de la fiscalité immobilière.





Jean Baptiste Van Ex
Administrateur –
Head of Real Estate –
Degroof Petercam
Corporate Finance



Francis Carnoy
Directeur Général
Confédération
Construction Wallonie



Philippe Kotsaridis
CEO
Fiskophil.



Jean-Philip Vroninks
CEO Belux
Jones Lang LaSalle,



Olivier Carrette
CEO
UPSI



Guillaume Botermans
Président - Belgium
Sotheby's International
Realty



Stijn Leblieq
Responsable Flandre
RGF Groupe

Nous prôtons la clarté. Cela signifie de quitter le système complexe des subsides pour se concentrer sur deux éléments :

- La TVA : avec un taux de 21% elle est réhibitoire pour nombre de candidats propriétaires occupants et pousse le marché vers les investisseurs (désormais 50% du marché du neuf) . Un taux de 12% permettrait un rééquilibrage.
- Les droits d'enregistrement actuellement de 12,5% en Wallonie et à Bruxelles et de 7% en Flandre (à partir de juin 2018) devraient s'établir entre 5 et 6%, soit proche de la moyenne européenne.

JB Van Ex : Avec la régionalisation la fiscalité immobilière est devenue un élément de concurrence entre entités fédérées. Cette concurrence a été et devrait être à l'avantage du contribuable. En effet, parce qu'elle est très souvent en avance, la Flandre montre la voie... ! Donc en baissant les droits d'enregistrement à 7% il y a bon espoir que ce niveau soit prochainement appliqué à Bruxelles et en Wallonie.

J.Ph. Vroninks : Petit bémol : le principe de l'abattement à 7% (en Flandre) est limité aux seules habitations familiales. C'est dommage. En effet, dans immobilier non résidentiel (droits d'enregistrement à 10 ou 12,5%) où les volumes sont beaucoup plus importants on assiste à des montages d'ingénierie fiscale (afin de réduire les taxations) qui n'ont aucun sens économique. Ainsi un commerce/bureau acquis avec un taux d'enregistrement de 12,5% doit voir sa valeur progresser du même ratio (12,5%) avant d'atteindre le point zéro. Or, notamment à Bruxelles, les loyers des biens tertiaires et commerciaux ayant peu évolué au cours des dernières années, ces montants sont 'difficiles' à récupérer et cette situation 'bloque' le marché...

O. Carrette : ... alors que dans l'accord de gouvernement bruxellois était stipulé un taux préférentiel des droits d'enregistrement pour les transactions immobilières professionnelles. En réduisant les taux à 3 ou 4% on bénéficierait d'une dynamisation du marché et donc d'un effet compensatoire très important.

JB Van Ex : Nous venons de clôturer le rachat (pour plus de 460 millions €) du 'Shopping de Woluwe' par un investisseur hollandais. Les droits d'enregistrement versés à la Région Bruxelloise s'élèvent à près de 50 millions € !

DU 'RULING' POUR ÊTRE RASSURÉ

Ph. Kotsaridis : Il est intéressant de constater que les réformes régionales sont aujourd'hui plus rapides que celles du fédéral alors que ce fut longtemps l'inverse. Si chacun s'accorde sur la dimension pénalisante d'une TVA à 21% sur l'immobilier neuf, c'est oublier que la TVA n'est pas uniquement une compétence fédérale mais aussi européenne. Or le législateur européen prévoit une variabilité des taux TVA selon la nature des biens :

- Pour bien modeste (habitation propre) : entre 5 et 15%.
- Pour bien supérieur : entre 15 > 25%.

On devrait donc assister à une adaptation/intégration de ces mesures chez nous.

O. Carrette : La demande d'une fiscalité immobilière simple et transparente telle qu'évoquée est aussi celle des investisseurs, institutionnels ou non. Il est en effet anormal que ces derniers passent systématiquement par la commission de ruling (*) pour avoir une sécurité juridique. Cela démontre implicitement que les droits d'enregistrement sont trop élevés. Il existe toutefois un hiatus d'importance : à Bruxelles, les recettes des droits d'enregistrement constituent 17% des revenus de la région ! Attendre l'effet compensatoire qui résulterait de l'abaissement du taux des droits d'enregistrement est par conséquent problématique ... Néanmoins, il s'agira d'un passage obligé si l'on souhaite redynamiser les investissements immobiliers dans cette région et par conséquent les recettes fiscales attendantes.

JB Van Ex : A la demande de transparence/simplification de la fiscalité immobilière, les investisseurs professionnels ajoutent celle de la stabilité. En effet, outre que la fiscalité ne crée pas de valeur (seul l'actif en a), la stabilité des taux est un facteur de sécurité juridique et fiscale.



A Bruxelles, les droits d'enregistrement constituent 17% des recettes de la Région ! C'est énorme.

O.CARRETTE

800.000 LOGEMENTS A CONSTRUIRE POUR 2050 !

J.Ph.Vroninks : Si nous sommes principalement actifs dans les secteurs tertiaires et commerciaux, nousregistrons toutefois une très forte demande d'investisseurs institutionnels/professionnels pour des produits résidentiels 'familiaux' de grandes tailles (ex. bloc de 200+ appartements). En Allemagne et en Hollande ce segment est en plein boom et on l'illustrera par un chiffre : En 2017 aux Pays Bas les seuls investissements résidentiels ont atteint 4,5 milliards €, soit l'équivalent du

montant investi en Belgique dans l'immobilier commercial ! Dans la mesure où la demande de logements devient exponentielle (ex. : env. 800.000 logements à construire d'ici 2050 en Belgique), les très importants capitaux disponibles en Europe doivent servir à la construction/rénovation du parc résidentiel.

JB Van Ex : Attention : l'Allemagne et la Hollande sont les deux pays européens où l'on trouve le plus de locataires. En effet, il s'agit de 2 marchés pour lesquels seuls 40% de la population sont des propriétaires occupants ! Chez nous ce ratio est de plus ou moins 70 % (niveau national) mais cela bouge. A Bruxelles en 10 ans nous sommes passés de 58% de propriétaires à 50% et le mouvement vers un marché locatif (destinés e.a. aux investisseurs institutionnels) s'accroît qui s'explique par trois facteurs :

- Économique : manque de moyens financiers pour acquérir un bien ;
- Sociologique : le monde connaît une révolution sociétale qui passe par la mobilité, la réduction de la taille des ménages, la cohabitation,...
- Démographie : Entre aujourd'hui et 2050, la croissance démographique de 13% fera passer la population belge de 11,2 millions à 12,7 millions.

Il est donc impératif d'adapter le marché résidentiel à ces évolutions socio-économiques

J.Ph. Vroninks : ... sachant qu'on ne financera pas de tels développements en travaillant – comme aujourd'hui – à l'unité. Il faut impérativement changer d'échelle !

F. Carnoy : ... et de typologie. On ne construira pas 800.000 villas 4-façades ! Le modèle de l'habitat multi résidentiel (et locatif) a de beaux jours devant lui, surtout si le politique veut stopper l'étalement urbain et densifier l'habitat. Il faudra alors revoir en profondeur la gestion et la fiscalité du foncier urbain.

Ph. Kotsaridis : ... et de fiscalité. Les inadéquations régionales/fédérales s'aggravent. (Ex. : Le principe et l'avantage de la portabilité des droits d'enregistrement n'existent qu'en Flandre).

ACHETER EN SOCIÉTÉ : OUI, MAIS....

L'achat immobilier via une société est-elle toujours une bonne idée ?

Ph. Kotsaridis : La formule reste intéressante. On distinguera 2 cas :

1/ Une société acquiert la pleine propriété d'un immeuble. Elle peut déduire toutes les charges liées à cet immeuble : frais de financement, frais d'assurance, transformations, réparations, précompte immobilier, amortissement du bien (limité à 3% par an). En cas de revente du bien, elle sera néanmoins imposée sur l'éventuelle plus-value et, en cas de mise à disposition du bien au gérant, ce dernier sera soumis à un avantage en nature.

2/ Dans le cas d'un montage usufruit (société) – nue-propriété (gérant) : La durée de l'usufruit constitué au profit d'une société est de maximum trente ans et cet usufruit ne peut représenter que 80% de la valeur de la pleine propriété du bien. Les droits d'enregistrement seront calculés sur la valeur vénale de la pleine propriété. Cette formule présente 3 atouts :

- La société n'est pas limitée à 3%/an en ce qui concerne l'amortissement de l'usufruit ;
- La société peut déduire les charges liées à cet immeuble ;
- Lorsque l'usufruit viendra à échéance, le gérant retrouvera la pleine propriété du bien sans devoir s'acquitter d'une quelconque indemnité ou taxation pour les travaux d'amélioration effectués par la société durant la durée de l'usufruit.

O. Carrette : Attention ! Il convient d'être très prudent avec ce montage car l'administration fiscale pourrait la requalifier pour cause d'abus.

S. Leblicq : Attention à d'autres risques : 1/ Si la société investit dans plusieurs biens immobiliers cela 'tient la route', par contre s'il s'agit d'un bien unique, ou d'un investissement dans 4 ou 5 biens en « bon père de famille », c'est plus risqué. 2/ Un banquier se couvre toujours par rapport au décès de l'emprunteur mais oublie généralement le risque d'incapacité de travail alors que +/- 25% des hommes en sont victimes au moins une fois avant d'atteindre 65 ans ! Comment faire, dans ce cas, si le dirigeant s'est engagé dans une acquisition immobilière avec sa société ? 3/ En cas de vente du bien – et sauf à vendre la société qui en est propriétaire – l'argent restera dans la société... soumise à l'ISOC (impôt des sociétés). Face à ces risques il existe des formules et des techniques qui permettent d'acheter en personne physique en utilisant la société comme bras de levier. Dans ce schéma, il s'agit d'acquérir le bien en personne physique - via un crédit bullet - pour lequel on ne paye qu'une charge d'intérêt et, à travers un plan extra légal, de reconstituer le capital par la société, via une assurance de groupe, EIP, PLCI, etc...). Dans le plan EIP, le client a le choix d'investir dans une branche 21, 23 ou mixte. (voir : <http://www.assurancesrevenu-garanti.be/>).

TVA, PRESTIGE ET 'SIR'

Quid de la location sous régime TVA ?

O. Carrette : Rappelons que lorsqu'un promoteur achète un terrain (il paye sur le terrain 12,5 % de droits d'enregistrement en Région Wallonne/Région Bruxelles-Capitale & 10% en Région Flamande) et y construit, par exemple, un immeuble de bureaux (il paye 21% de TVA sur les constructions) qu'il loue à un locataire professionnel (soumis à la TVA), cette location ne peut actuellement se faire sous le régime TVA (en conséquence la TVA payée par le promoteur est un coût qu'il ne peut récupérer). Depuis plusieurs années nous (UPSI, VOKA, CNC, FEB,..) plaidons pour modifier cette situation mais nous heurtons aux contraintes budgétaires de l'Etat. Toutefois, les négociations actuelles permettent de penser que la mise en application de la formule 'location sous régime TVA' interviendra en 2018 pour des immeubles neufs ou assimilés construits/rénovés à partir de 2019/2020 ... à suivre !



On ne financera pas les futurs besoins de logements en travaillant à l'unité. Il faut changer d'échelle

J. PH. VRONINKS

JP Vroninks : Bruxelles avec ses 13 millions de m² de bureaux développés pour beaucoup il y a 20/25 ans disposerait d'un incitant énorme à la construction/ rénovation d'immeubles adaptés aux nouveaux modes de travail.

Quid de l'immobilier de prestige et de l'immobilier coté (SIR) ?

G. Botermans : S'agissant de l'immobilier de prestige on considère que près de 10% de l'immobilier belge répond à ce critère et que ce marché est animé à parts égales (50/50) par des Belges et des étrangers. Pour mémoire lorsqu'on parle d'immobilier de prestige en Belgique on se situe dans des fourchettes de prix allant de :

- Marché de la location : 2.500 € à 17.000 €/mois (occupé à 95% par des étrangers).

- Marché de l'acquisition : à partir de 1 million € pour un appartement et 2,5 millions € pour une maison. A titre de comparaison, à Paris ou à Londres – dont les marchés haut de gamme sont détenus à 80% par des étrangers - le marché de grand prestige débute à 5 millions € !

Quant aux acquéreurs – généralement très bien capitalisés – ils faut comprendre que leur premier objectif est de 'se faire plaisir', la préoccupation de la charge fiscale est secondaire.

En 2017, nous avons réalisés pour 85 millions € de transactions parmi lesquelles les 4 plus importantes représentaient 25 millions €. Ces 4 transactions (dont 3 sont le fait de Belges) ont toutes été réalisées via une vente de société. Tant les vendeurs – qui étaient demandeurs de cette formule – que les acquéreurs, ont trouvé leur intérêt.

A noter que le marché belge de prestige – notamment soutenu par des Français revenus de Londres pour cause de Brexit – est encore dynamique et... peu concerné par la problématique fiscale. Il y a actuellement une vingtaine d'appartements de plus de 2 millions € à vendre à Bruxelles et aucun candidat ne pose cette question lors des visites. Quant à l'immobilier coté (SIR), il fait l'objet d'une demande très soutenue pour trois raisons :

- Nombre de personnes veulent acquérir de l'immobilier mais surtout ne pas entendre parler de gestion! - La possibilité de constituer des portefeuilles diversifiés (résidentiel, entrepôts, bureaux, séniories, ...) et donc de diminuer les risques. - Les rendements stables globalement compris entre 4,5 à 5,5%/ an.

() Décision par laquelle le SPF Finances détermine comment les lois d'impôts s'appliqueront à une situation précise qui n'a pas encore produit d'effets sur le plan fiscal. Ce ruling donne au demandeur la sécurité juridique car il lie tous les services du SPF Finances qui doivent le respecter.*