

les dispositions en matière de réduction du précompte immobilier pour les maisons modestes

Session : 2011-2012
Année : 2012
N° : 358 (2011-2012) 1

Question écrite du 12/04/2012

de FOURNY Dimitri
à ANTOINE André, Ministre du Budget, des Finances, de l'Emploi, de la Formation et des Sports

Les dispositions en matière de réduction du précompte immobilier pour maisons modestes

Le décret dit « d'équité fiscale » du 10 décembre 2009 a modifié l'application des dispositions relatives à l'application de la réduction du précompte immobilier pour maisons modestes en modifiant l'article 257, alinéa 1er, 1° du Code des impôts sur les revenus 1992.

La législation prévoit une réduction du précompte immobilier pour l'habitation entièrement occupée par le contribuable lorsque le revenu cadastral de l'ensemble de ses biens immobiliers sis en Belgique ne dépasse pas 745 euros.

Le décret du 10 décembre 2009 a limité le bénéfice de cette réduction à l'habitation unique du contribuable et ce en tenant compte de tous les immeubles qu'ils soient situés en Belgique ou à l'étranger.

Cette modification s'inscrit dans la volonté du gouvernement à rendre plus objectives et plus équitables certaines dispositions fiscales. Il était en effet paradoxal que la législation précédente puisse favoriser un contribuable qui acquiert une seconde résidence à l'étranger tout en sanctionnant le même contribuable s'il acquiert une telle seconde résidence sur le littoral belge ou dans les Ardennes.

Toutefois, si cette disposition va dans le sens de davantage d'équité fiscale, il reste néanmoins certains cas où le contribuable, pourtant dans une situation modeste, est désavantagé par ces dispositions. C'est le cas des propriétaires d'une maison modeste qui héritent en indivision d'une petite maison et qui, de ce fait, se voient exclus du bénéfice de la réduction du précompte immobilier pour maisons modestes au titre qu'ils n'ont pas une maison unique.

Ne conviendrait-il pas de supprimer la référence au concept de « maison unique » dans la mesure où le montant total des revenus cadastraux des différents biens est un critère suffisant pour distinguer le propriétaire modeste du propriétaire mieux nanti ?

Réponse du 22/05/2012

de ANTOINE André

Comme cela a été évoqué dans le commentaire des articles, le décret d'équité fiscale du 10 décembre 2009, en modifiant l'article 257,1° du Code des impôts sur les revenus, a modifié le mode de vérification de la limite de revenu cadastral applicable dans cette disposition. Celui-ci présentait le défaut de permettre la réduction, pour autant que le montant des revenus cadastraux cumulés ne dépassait pas 745 euros, même lorsque le contribuable était propriétaire de plusieurs habitations en ne prenant pas en compte les immeubles situés à l'étranger.

Sur ce dernier point, il était effectivement paradoxal que l'on puisse favoriser un contribuable qui acquiert une seconde résidence sur le littoral français ou dans les Ardennes françaises, tout en sanctionnant le même contribuable s'il acquiert une telle seconde résidence sur le littoral belge ou dans la Province du Luxembourg.

Dans la nouvelle mouture de l'article 257,1° du Code des impôts sur les revenus, il a donc été décidé de limiter le bénéfice de la réduction à l'habitation unique du contribuable, comme d'ailleurs le prévoit la législation fédérale en matière d'impôts sur les revenus (voy. art.104,9° et art.115, §1er, CIR1992).

Toutefois le texte adopté tient compte de certaines situations délicates entraînant chez un contribuable la détention de plusieurs habitations. Il n'est effectivement pas tenu compte pour l'octroi de la réduction :

a) des autres habitations dont le contribuable n'est que nu-propriétaire au 1er janvier de l'exercice d'imposition ; Cela signifie que, contrairement à ce qu'affirme l'honorable membre, le propriétaire d'une habitation modeste qui hérite en indivision d'une petite habitation ne se verra pas automatiquement exclu du bénéfice de la réduction, pour autant qu'il n'hérite que de la nue-propriété.

b) d'une autre habitation dont le contribuable a réellement cédé le droit réel lui appartenant, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition en cours ;

c) d'une autre habitation que le contribuable n'occupe pas personnellement en raison :

- d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'habitation par le contribuable lui-même à cette date. Sont notamment considérées comme telles, les habitations qui constituent des logements non améliorables, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du Logement, reconnus comme tels par un délégué du Ministre du Logement ou par un arrêté du Bourgmestre ;
- de l'état d'avancement des travaux de construction ou de rénovation qui ne permettent pas au contribuable d'occuper effectivement l'habitation à la même date.

Enfin, en ce qui concerne le fait de supprimer, dans la disposition 257,1° CIR 1992, la référence au concept de « maison unique » au motif que le montant total des revenus cadastraux des différents biens est un critère suffisant pour distinguer le propriétaire modeste du propriétaire mieux nanti, il s'agit d'une question de pure opportunité.