

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

8 mars 2013

Rapport au Parlement fédéral

Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation – audit de suivi



8 mars 2013 – Dans son rapport au Parlement fédéral, la Cour des comptes examine le suivi des recommandations formulées dans son audit de 2006 sur la réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. La Cour constate que le SPF Finances a pris des mesures de nature à développer une meilleure gestion des ressources informationnelles de l'Administration générale de la documentation patrimoniale. La Cour fait de nouvelles recommandations pour améliorer l'exhaustivité et l'actualisation des données relatives aux modifications apportées aux biens immobiliers. Elle recommande aussi d'envisager des procédures pour corriger les revenus cadastraux dont la valeur s'écarte significativement du revenu moyen prévu par le législateur.

Le revenu cadastral d'un bien immobilier est défini comme le revenu moyen normal net d'une année. L'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP) du SPF Finances l'estime de manière forfaitaire. Le revenu cadastral sert à calculer le précompte immobilier. Il permet de déterminer les revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

Pour garantir l'établissement correct de l'impôt et le respect de l'équité fiscale, le revenu cadastral devrait correspondre aux caractéristiques réelles de chaque bien immobilier. À cet effet, la loi prévoit de réviser les données cadastrales tous les dix ans (péréquation générale des revenus cadastraux) ou dès qu'une modification notable est apportée à un bien. Faute de péréquation depuis 1980, la réévaluation des revenus cadastraux repose essentiellement sur le constat des modifications apportées aux biens.

Dans son audit de suivi, la Cour examine les mesures adoptées par l'AGDP pour répondre aux recommandations de son audit de 2006, notamment pour les échanges d'informations entre le SPF Finances et ses partenaires externes, en particulier les administrations communales, et le respect des obligations relatives à la déclaration spontanée des modifications apportées aux biens.

La Cour des comptes constate que l'administration a pris une série de mesures efficaces pour répondre aux recommandations formulées en 2006. Elle relève cependant que certaines modifications aux immeubles ne sont pas communiquées à l'AGDP. Tel est le cas

des permis d'urbanisme, lorsqu'ils sont délivrés par les régions. Il en va de même de certaines transformations ne demandant pas de permis d'urbanisme. D'une manière générale, le processus de réévaluation des revenus cadastraux peut encore être amélioré.

Elle préconise de poursuivre les initiatives visant à disposer de données cadastrales complètes et actualisées. Les collaborations avec les acteurs externes doivent être maintenues et les échanges de données favorisés. Les administrations communales constituent à cet égard une source précieuse d'information patrimoniale. La Cour des comptes recommande, entre autres, de poursuivre les efforts pour améliorer les liens informatiques entre les communes et l'administration fédérale. Le rôle des indicateurs-experts désignés par les communes doit également être redéfini et valorisé.

Dans son audit de 2006, la Cour des comptes signalait que les sanctions en cas d'absence de déclaration spontanée des modifications apportées aux biens devraient être effectivement appliquées. Depuis, l'AGDP a rédigé une instruction pour simplifier l'application des sanctions, qui devrait être communiquée aux services opérationnels en 2013. La Cour recommande que cette nouvelle instruction soit appliquée uniformément et que son application fasse l'objet d'un monitoring. De plus, l'AGDP devrait sensibiliser les citoyens aux obligations légales en matière de déclaration.

De manière générale, la Cour recommande à l'AGDP de développer une méthode de gestion des risques pour mieux cibler les immeubles à contrôler.

Enfin, l'absence de péréquation générale des revenus cadastraux depuis celle de 1980 affecte la perception correcte de l'impôt et crée des inégalités entre les contribuables. Seule une péréquation générale permet d'actualiser les données cadastrales en tenant compte de l'évolution, positive ou négative, de la valeur des immeubles en fonction notamment de leur environnement et des changements socio-économiques du quartier où ils sont situés. D'autre part, le risque est grand qu'un nombre significatif de modifications notables apportées aux biens depuis 1980 n'aient pas été communiquées au Cadastre et n'aient pas donné lieu à une révision du revenu cadastral. Il n'est dès lors pas assuré que, dans leur ensemble, les revenus cadastraux correspondent effectivement au « revenu moyen normal net d'une année », comme le veut la loi. Dans ce contexte, la Cour recommande, à côté des efforts à poursuivre pour améliorer la collecte des données relatives aux modifications apportées aux biens, d'examiner si des procédures ne permettraient pas, en dehors d'une péréquation générale, de corriger les revenus cadastraux dont la valeur s'écarte significativement du revenu moyen prévu par le législateur.

Information pour la presse

La Cour des comptes contrôle les finances publiques fédérales, communautaires, régionales et provinciales. Elle contribue à améliorer la gestion publique en transmettant aux assemblées parlementaires, aux gestionnaires et aux services contrôlés des informations utiles et fiables, résultant d'un examen contradictoire. Organe collatéral du Parlement, la Cour travaille de façon indépendante des pouvoirs qu'elle contrôle.

Le rapport « Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation » (audit de suivi) a été transmis au Parlement fédéral. Ce rapport, la synthèse et ce communiqué de presse sont disponibles sur www.courdescomptes.be.