

COUR DES COMPTES

**La réévaluation du revenu
cadastral des habitations
après transformation**

*Rapport de la Cour des comptes transmis
à la Chambre des représentants*

Bruxelles, décembre 2006



COUR DES COMPTES

**La réévaluation du revenu
cadastral des habitations
après transformation**

*Rapport de la Cour des comptes transmis
à la Chambre des représentants*

*Rapport adopté le 22 novembre 2006
par l'assemblée générale de la Cour des comptes*

Synthèse

Pour déterminer les revenus immobiliers imposables, la loi retient comme base le revenu annuel net produit par le bien immobilier. Dans la plupart des cas, ce revenu est estimé de manière forfaitaire par l'Administration du cadastre selon des barèmes complexes établis sur la base des caractéristiques du bien et des valeurs locatives du marché immobilier de 1975, par comparaison avec d'autres biens semblables. Ce revenu cadastral, sert également de base au calcul du pré-compte immobilier, qui est une source de recettes pour les régions, les provinces et les communes.

Une correcte perception de l'impôt et le respect de l'équité fiscale supposent que le revenu cadastral corresponde aux caractéristiques réelles du bien immobilier (présence d'une ou de plusieurs salles de bain, chauffage central, nombre de pièces habitables, etc.). C'est pourquoi le législateur a prévu que les données enregistrées par l'Administration du cadastre à propos d'un bien immobilier doivent être réévaluées chaque fois qu'une modification notable y est apportée et, depuis 1979, en principe au moins tous les dix ans à l'occasion de la péréquation générale des revenus cadastraux.

En l'absence de péréquation générale depuis 1981, compensée dans une certaine mesure par une indexation annuelle des revenus cadastraux appliquée depuis 1991, les réévaluations des revenus cadastraux faisant suite à une modification des biens immobiliers sont devenues essentielles. La Cour des comptes a dès lors examiné si les revenus cadastraux sont effectivement réévalués lorsque le bien est agrandi, reconstruit ou notablement modifié.

Dans un premier temps, les caractéristiques des immeubles d'habitation enregistrées par l'administration ont été comparées globalement avec les données disponibles à propos du parc immobilier. Les écarts constatés font apparaître que les informations détenues par le Cadastre ne correspondent pas à la réalité actuelle. Ainsi, le nombre de logements pourvus de salle de bains ou de chauffage central paraît sous-estimé par l'administration. De même, la part d'habitations modestes (qui donnent droit à divers avantages fiscaux) dans le parc immobilier total (environ 43% des immeubles d'habitation selon les données du Cadastre) peut constituer un indice que bon nombre de ces biens ont fait l'objet d'une modernisation et d'une adaptation aux normes de confort moderne sans que leur revenu cadastral ait été réévalué.

L'examen des sources d'information qui devraient permettre à l'Administration du cadastre d'être informée des modifications notables apportées aux biens révèle diverses carences.

D'une part, les déclarations spontanées que doivent déposer les contribuables en cas de modification notable de leur bien paraissent presque inexistantes. Il conviendrait d'examiner l'opportunité d'inviter les communes à fournir automatiquement le formulaire prévu à tout demandeur d'un permis d'urbanisme et d'appliquer effectivement les sanctions prévues par le Code des impôts sur les revenus en cas d'absence de déclaration spontanée.

Par ailleurs, les listes que les administrations communales doivent rentrer trimestriellement auprès du Cadastre sur les changements intervenus dans les propriétés sont souvent limitées aux seuls travaux qui requièrent l'obtention d'un permis. Or, l'évolution récente des législations régionales a tendance à limiter les travaux pour lesquels un permis est requis.

En outre, les infractions constatées par les communes en matière d'urbanisme devraient être renseignées à l'Administration du cadastre, qui devrait leur rappeler les données attendues dans ce cadre.

Les indicateurs-experts, que les communes doivent désigner, devraient collaborer davantage avec l'Administration du cadastre, selon des modalités que cette dernière devrait définir.

Enfin, l'opportunité d'utiliser les informations détenues par les régions ou les communes en matière de primes qu'elles octroient pour favoriser la modernisation des biens d'habitation, ainsi que les incitants fiscaux octroyés dans le même ordre d'idée par l'État, pourrait être envisagée par le Cadastre. Il conviendrait alors cependant d'examiner si cette démarche ne pourrait pas nuire à la cohérence de l'action publique, en limitant l'intérêt des incitants financiers à la rénovation. Le cas échéant, une initiative législative pourrait être envisagée qui aurait pour effet de reporter dans le temps, pour une période à déterminer, l'augmentation des revenus cadastraux résultant d'une modernisation des biens d'habitation ayant fait l'objet d'une prime ou d'un incitant fiscal.

Table des matières

Chapitre 1	
Introduction	7
1.1 L'audit	7
1.1.1 Portée	7
1.1.2 Déroulement	7
1.2 Le cadre juridique	7
1.2.1 Vue générale	7
1.2.2 Définition du revenu cadastral	8
1.3 Organisation administrative	9
1.4 Recettes fiscales	11
Chapitre 2	
La fixation du revenu cadastral	13
2.1 Procédures	13
2.2 Péréquations, révisions et réévaluations	14
Chapitre 3	
La réévaluation du revenu cadastral des biens d'habitation agrandis, reconstruits ou notablement modifiés	16
3.1 Validité des données enregistrées	16
3.1.1 La comparaison avec les données macro-économiques	16
3.1.2 Le cas des habitations modestes	17
3.2 Sources d'informations de l'administration	19
3.2.1 La déclaration spontanée	19
3.2.2 L'utilisation du formulaire 43B en dehors de toute déclaration spontanée	19
3.2.3 L'indicateur-expert	20
3.2.4 La liste 220	20
3.2.5 L'enregistrement	21
3.2.6 Les autres sources d'informations	21
Chapitre 4	
Conclusions et recommandations	23

Chapitre 1 Introduction

1.1 L'audit

1.1.1 Portée

L'audit vise à examiner si les revenus cadastraux établis par l'Administration de la documentation patrimoniale sont réévalués, comme le prévoit la loi, lorsque les biens immobiliers sont agrandis, reconstruits ou notablement modifiés.

L'examen a principalement porté sur la situation des biens d'habitation, qui représentent une part importante des revenus cadastraux des biens bâtis.

Cet audit s'inscrit dans le cadre de la mission constitutionnelle dévolue à la Cour des comptes en matière de « *contrôle général sur les opérations relatives à l'établissement et au recouvrement des droits acquis par l'État* »¹.

1.1.2 Déroulement

Par sa lettre du 6 août 2003, la Cour des comptes a annoncé au ministre des Finances et à l'administrateur général de la Documentation patrimoniale la réalisation de l'audit.

L'audit s'est déroulé de mai 2004 à décembre 2005.

Une analyse des chiffres de l'Administration de la documentation patrimoniale tels qu'ils apparaissaient dans son rapport d'activité 2003 (disponible en décembre 2004) a été effectuée dans un premier temps.

Ensuite, à partir d'un questionnaire rédigé sur la base de constatations faites au sein d'un service extérieur du Cadastre, les données nécessaires ont été collectées par la Cour des comptes, via les directions régionales, auprès de tous les services extérieurs du Cadastre.

La Cour des comptes a communiqué un avant-projet de rapport à l'Administrateur général de la Documentation patrimoniale en date du 7 juin 2006. Celui-ci a adressé ses commentaires à la Cour le 5 juillet 2006.

Par sa lettre du 23 août 2006, la Cour a transmis le projet de rapport au ministre des Finances qui lui a adressé ses commentaires par un courrier du 27 septembre 2006, joint en annexe.

1.2 Le cadre juridique

1.2.1 Vue générale

Le code des impôts sur les revenus (CIR 92) établit en son article 1^{er} quatre types d'impôts :

- un impôt sur le revenu global des habitants du Royaume, dénommé impôt des personnes physiques (IPP) ;

¹ Article 180 de la Constitution et loi du 4 avril 1995 modifiant la loi du 29 octobre 1846 relative à l'organisation de la Cour des comptes.

- un impôt sur le revenu global des sociétés résidentes, dénommé impôt des sociétés (ISOC);
- un impôt sur les revenus des personnes morales belges autres que les sociétés, dénommé impôt sur les personnes morales (IPM);
- un impôt sur les revenus des non-résidents, tant personnes morales que personnes physiques, dénommé impôt des non-résidents (INR).

L'article 6 CIR 92, quant à lui, précise que le revenu imposable est constitué de l'ensemble des revenus nets, diminué des dépenses déductibles².

1.2.2 Définition du revenu cadastral

C'est le titre IX du CIR 92 qui traite du revenu cadastral des biens immobiliers. Selon l'article 471 CIR 92, «par revenu cadastral, on entend le revenu moyen normal net d'une année».

La doctrine précise cette définition de la façon suivante:

- revenu moyen: c'est un revenu présumé qui est fixé par comparaison avec le revenu attribué à certaines parcelles de référence choisies par l'administration suivant des règles qui sont abordées au chapitre 2;
- normal: l'administration écarte les loyers anormalement hauts et anormalement bas pour le choix des parcelles de référence;
- annuel: le RC représente un revenu annuel;
- net: il s'agit d'un revenu diminué des charges qui le grèvent, lesquelles sont fixées forfaitairement (succinctement: 40% pour les immeubles bâtis et 10% pour les immeubles non bâtis).

Le revenu cadastral représente donc un revenu annuel net qui est censé être produit par un bien immobilier. Il convient de préciser que les revenus cadastraux qui sont applicables depuis le 1^{er} janvier 1980 représentent des valeurs locatives normales nettes annuelles existant au 1^{er} janvier 1975³. Le RC est dès lors une estimation faite par le Cadastre, et non le résultat d'un calcul selon une grille d'évaluation de la surface utile.

Les tableaux ci-dessous reprennent la répartition, au cours des dernières années, du nombre de revenus cadastraux des parcelles bâties et non bâties, du nombre de propriétaires, ainsi que de l'évolution du revenu cadastral global du Royaume, du revenu cadastral imposable du Royaume et du revenu cadastral du «bâti ordinaire» du Royaume. Le bâti ordinaire représente notamment les immeubles d'habitation.

² Le revenu imposable à l'IPP est constitué par la somme des revenus nets des quatre catégories de revenus énumérées à l'art.6 CIR 92, diminuée des dépenses déductibles visées aux art. 104 à 116 CIR 92. Pour établir le revenu imposable à l'IPP, il faut donc en premier lieu calculer le montant net des quatre catégories de revenus suivant les règles propres à chacune de ces catégories, puis soustraire les dépenses visées (Commentaire administratif n° 6/1).

³ On peut considérer qu'il y a un rapport de 1 à 3 entre une valeur monétaire de 1975 et une valeur monétaire de 2005.

Comme le RC est «net», il faut appliquer un coefficient de 140/100 (loyer + charges estimées forfaitairement à 40%) pour avoir une idée de la valeur locative annuelle (théorique, pas en valeur de marché) que ce RC représente.

Nombre de RC selon le type de parcelles	2001	2002	2003	2004
Bâties ordinaires	4.700.703	4.739.696	4.779.343	4.821.750
Bâties industrielles	136.815	138.336	139.335	139.869
Bâties matériel & outillage	59.703	60.546	60.717	60.645
Non bâties ordinaires	4.481.983	4.465.620	4.449.520	4.435.640
Non bâties industrielles	18.651	18.657	18.644	18.561
Non bâties matériel & outillage	245	248	245	256

Nombre de propriétaires	2001	2002	2003	2004
	6.228.335	6.282.292	6.360.924	6.458.041

Valeur du RC global du Royaume	2001	2002	2003	2004
(en millions d'euros)	7.030	7.109	7.245	7.309
Valeur du RC imposable du Royaume	2001	2002	2003	2004
(en millions d'euros)	6.182 ⁴	6.329	6.451	6.502
Valeur du RC du « bâti ordinaire »	2001	2002	2003	2004
(en millions d'euros)	5.062 ⁵	5.194	5.270	5.333

Source: Rapports d'activité 2003 et 2004 de la Documentation patrimoniale

Ces chiffres indiquent que le nombre de propriétaires augmente annuellement de plus ou moins 1,5 %, que le montant du revenu cadastral global du Royaume augmente d'environ 1 % chaque année, que près de 90 % du revenu cadastral global sont imposables et que plus de 70 % du revenu cadastral global concernent des biens bâtis ordinaires.

1.3 Organisation administrative

En application de la réforme Coperfin, l'administration fiscale compétente en matière de revenus cadastraux est dénommée «Administration de la documentation patrimoniale» depuis le 1^{er} décembre 2000. Elle est composée d'une administration centrale et de services extérieurs.

Ces services extérieurs «Cadastré»⁶ sont répartis en 9 directions régionales des services des Mutations et Expertises, une direction des Grands levés et Plans généraux, un centre de traitement de l'information (CTI) et un centre de formation professionnelle (CFP).

⁴ Selon l'administration qui évoque une «statistique 118 du Royaume», ce chiffre est de 6.276 pour 2001.

⁵ Selon l'administration qui évoque une «statistique 118 du Royaume», ce chiffre est de 5.158 pour 2001.

⁶ Il existe aussi des services extérieurs «Enregistrement et Domaines».

C'est l'article 472 CIR 92 qui stipule que l'Administration du cadastre est chargée de procéder à l'expertise des parcelles cadastrales pour en fixer le revenu selon les règles et les formes fixées par l'arrêté royal du 10 octobre 1979⁷.

Les missions du Cadastre peuvent être classées en trois grandes catégories: la mission technique, la mission fiscale et la mission juridique.

- La mission technique se résume aux mesurages permettant la représentation topographique des parcelles cadastrales constituant le plan parcellaire cadastral et à la confection des croquis d'arpentage.
- La mission fiscale, qui concerne plus particulièrement l'objet de l'audit, vise à établir la valeur locative des biens immobiliers nécessaire à la détermination des différents impôts produisant des recettes pour l'État d'abord, pour les régions, les provinces et les communes ensuite⁸. C'est à travers l'outil qu'est la matrice cadastrale, sorte de grand livre fiscal de la propriété immobilière, que cette mission est assurée. Ladite matrice est un document tenu à jour annuellement dans lequel chaque droit de propriété correspond à une fiche numérotée (l'*article*) regroupant sous l'identité et l'adresse (l'*entête*) d'un propriétaire ou d'un groupe de propriétaires exerçant ensemble un droit de propriété, toutes les parcelles qui leur appartiennent dans la commune ou la division cadastrale de commune (le *corps*), l'«unité géographique» de base étant la commune.
- La mission juridique est une mission vers laquelle tend⁹ cette administration, alors qu'actuellement ses données n'ont qu'une valeur indicative¹⁰ dans le sens où elles ne constituent pas en elles-mêmes des preuves, mais tout au plus des présomptions visées à l'article 1349 du Code civil¹¹. Le Cadastre n'a donc pas vocation à faire naître des droits. La seule preuve du droit de propriété ne peut résulter que du titre de propriété, cependant que l'opposabilité vis-à-vis des tiers n'est possible que si ledit titre a été dûment transcrit dans les registres de la Conservation des hypothèques.

Outre son personnel, qui peut contrôler sur place, le Cadastre dispose, pour déterminer, évaluer et mesurer les revenus cadastraux, d'un «code construction», c'est-à-dire un ensemble de normes très détaillées qui permettent de fixer une valeur cadastrale aux immeubles.

Le code construction est un outil capital pour l'évaluation des revenus cadastraux. Ce code est une référence donnée à chaque immeuble pour en identifier les caractéristiques essentielles. Il se présente actuellement en quatorze termes composées de trois groupes (caractéristiques de l'immeuble, équipement et consistance).

⁷ AR pris en exécution du Code des impôts sur les revenus en matière de fiscalité immobilière.

⁸ Pour rappel, le précompte immobilier est un impôt régional servant de base au calcul des centimes additionnels des provinces et des communes.

⁹ Il est question de faire évoluer l'actuel plan parcellaire cadastral, qui est principalement d'origine fiscale, vers un «plan cadastral authentique» (articles 1317 à 1321 du Code civil) dans lequel les titulaires de droits immobiliers et les biens immobiliers concernés seront identifiés sur la base des actes et documents juridiques. Dans la mesure où ces actes sont établis contradictoirement et, partant, ne sont plus discutables, la documentation patrimoniale acquiert un caractère juridique. À cet égard, un projet pilote a été réalisé dans le cadre de la vente, par les services patrimoniaux, du domaine d'Argenteuil pour lequel la direction des Grands levers et Plans généraux a dû dresser un plan de mesurage et de bornage.

¹⁰ Excepté dans le cas du remembrement par exemple.

¹¹ Voir par ailleurs les articles 1334 et 1335 du Code civil.

L'indice de classement de l'immeuble détermine le classement de l'immeuble en bungalow, fermette, maison bel étage, maison de cité, etc.

Les types de construction sont répartis en construction « fermée », c'est-à-dire comprise entre deux pignons, en construction « demi fermée » avec un pignon et en construction « ouverte » à deux pignons. La qualité de la construction est également prise en considération.

Le code construction permet ainsi de caractériser avec précision tout immeuble cadastré.

Ces techniques d'informations fort complexes et se voulant les plus exhaustives possible ont été allégées grâce aux développements informatiques. Auparavant, elles étaient stockées sous la forme de fiches tenues manuellement, puis de microfiches, mais depuis plusieurs années déjà, l'Administration de la documentation patrimoniale a investi massivement dans les nouvelles technologies. Ainsi, le Cadastre propose depuis 2006 un plan parcellaire cadastral numérique disponible¹² pour les administrations communales, entre autres.

Cette administration s'est également lancée dans une étape décisive d'uniformisation des différentes applications informatiques¹³. Cette évolution améliore les procédures de travail et devrait diminuer les risques d'erreurs, notamment par une réduction des intervenants chargés d'encoder les données: tel sera le cas des informations en provenance de l'Enregistrement qui seront directement encodées dans la base de données du Cadastre.

1.4 Recettes fiscales

Les revenus cadastraux servent de base au calcul du précompte immobilier, qui est un impôt régional depuis la loi spéciale du 16 janvier 1989¹⁴, et qui engendre des recettes pour les provinces et pour les communes sous la forme de centimes additionnels.

Le tableau qui suit montre l'importance des montants en jeu (en milliers d'euros).

	2003				2004			
	<i>Régions</i>	<i>Agglo Bxl</i>	<i>Provinces</i>	<i>Communes</i>	<i>Régions</i>	<i>Agglo Bxl</i>	<i>Provinces</i>	<i>Communes</i>
PRI	43.830(1)(2)				40.877(1)(2)			
CAPRI (4)		98.186	421.058	1.127.327		95.303	381.768	1.054.583
Nbr AER(3)	1.711.335				1.724.027			

Source: Rapport annuel 2004 de l'Administration générale des impôts et du recouvrement.

- (1) Ce chiffre ne concerne que le précompte immobilier (PRI) perçu par le SPF Finances pour les Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale, la Région flamande percevant elle-même son PRI (de l'ordre de 79 millions d'euros pour 2004).

¹² Sous forme de CD-ROM d'abord, puis directement via Internet ensuite.

¹³ Le projet UNICAD.

¹⁴ Loi relative au financement des communautés et des régions, modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et des régions et extension des compétences fiscales des régions.

- (2) Le tableau n° 55 du rapport annuel 2004 de l'Administration générale des impôts et du recouvrement ne donne pas le même chiffre pour l'année 2004 si on le compare au tableau 33 du même rapport.
- (3) Nombre d'avertissements-extraits de rôle adressés par le SPF Finances en matière de PRI.
- (4) Centimes additionnels au précompte immobilier.

Il importe cependant de souligner que le revenu cadastral, qui est en général le revenu immobilier imposable visé par l'article 7 CIR 92, peut être exonéré à l'impôt des personnes physiques dans les cas précisés par l'article 12 CIR 92. Cet article, qui a été complété par la loi-programme du 27 décembre 2004, prévoit, à partir de l'exercice d'imposition 2006, l'exonération du RC de l'habitation que le contribuable occupe et dont il est propriétaire, possesseur, emphytéote, superficière ou usufruitier¹⁵.

Ces dispositions rendent ainsi la majorité des habitations visées non-imposées à l'impôt des personnes physiques. Néanmoins, le précompte immobilier est dû sur celles-ci.

¹⁵ Cette disposition n'est pas applicable au RC de l'habitation propre pour autant que le contribuable demande la déduction des intérêts relatifs à l'emprunt hypothécaire contracté pour acquérir ou conserver cette habitation et qui a été conclu avant le 1^{er} janvier 2005. Dans ce cas, notamment, l'article 16 CIR 1992, tel qu'il existait avant d'être abrogé par l'article 389 de la loi-programme susvisée, reste applicable au RC de l'habitation.

L'article 16 CIR 92, qui prévoyait la déduction pour habitation (de 3.000 euros indexés) dans le cas où le contribuable occupait l'habitation dont il est propriétaire, a, quant à lui, été abrogé par l'article 389 de cette même loi-programme.

Chapitre 2

La fixation du revenu cadastral

2.1 Procédures

L'administration fiscale chargée de mesurer et d'évaluer les RC procède schématiquement de la manière suivante :

- Chaque immeuble fait l'objet d'un mesurage qui s'intègre dans un plan à l'échelle du pays reprenant toutes les propriétés bâties et non bâties divisées en unités de superficie variable dénommées « parcelles »¹⁶.
- Chaque bien fait l'objet d'une description assez précise et figure dans une liste appelée « matrice cadastrale » qui donne par commune ou par « section » de commune (subdivision) les biens immeubles qui sont la propriété d'une même personne.
Les informations qui servent à établir cette banque de données proviennent notamment de l'Administration de l'enregistrement en ce qui concerne les actes de disposition relatifs aux biens immobiliers tels que ventes, donations, héritages, etc., des administrations communales et des contribuables eux-mêmes (voir infra).
- Pour les parcelles bâties ordinaires (qui comprennent les immeubles d'habitation), le RC est fixé sur la base des valeurs locatives normales nettes constatées à une époque de référence. Pour chaque immeuble, ce RC est déterminé par comparaison à un ensemble de parcelles de référence dont le loyer présente toutes les garanties de normalité. Des procédures particulières sont prévues aux articles 477 et 478 CIR 92 lorsque le RC ne peut être établi sur cette base.
- L'époque de référence est le 1^{er} janvier de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'administration a procédé à une péréquation générale par laquelle celle-ci revoit l'ensemble des RC. Conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi du 19 juillet 1979, l'époque de référence pour l'exécution de la dernière péréquation générale des revenus cadastraux a été fixée au 1^{er} janvier 1975 (article 486 CIR 92).
- Le contribuable se voit notifier son RC conformément à l'article 495 CIR 92 et les articles 497 à 503 CIR 92 lui ouvrent un droit de réclamation « à deux degrés ».
- « L'administration du Cadastre procède tous les dix ans à une péréquation générale des revenus cadastraux » (article 487 CIR 92) ; cette administration peut également procéder à des révisions extraordinaires (articles 488 à 490 CIR 92) et à des révisions spéciales (articles 491 et 492 CIR 92), tout comme elle doit évaluer ou réévaluer les revenus cadastraux en fonction des événements décrits à l'article 494 CIR 92.

¹⁶ Art. 472, § 1^{er} CIR 92 : le RC est fixé par parcelle cadastrale. À cette fin, l'Administration du cadastre procède à l'expertise des parcelles selon les règles et les formes fixées par le Roi (en l'occurrence l'AR du 10 octobre 1979 précité).

2.2 Péréquations, révisions et réévaluations

Une fois fixé, un revenu cadastral n'est donc pas définitif.

Quatre faits majeurs peuvent contribuer à la modification du RC : la péréquation générale, la révision extraordinaire, la révision spéciale et la réévaluation en cas de modification du bien.

Pour rappel, la péréquation générale est prévue par l'article 487 CIR 92 qui précise que l'Administration du cadastre procède tous les dix ans à cette opération d'envergure.

Celle-ci n'a cependant plus eu lieu depuis que la dernière péréquation générale a fixé le RC à l'époque de référence, soit le 1^{er} janvier 1975¹⁷. Depuis lors, cette contrainte légale a été compensée par une indexation annuelle. Depuis 1991, c'est donc un système d'indexation automatique des revenus cadastraux qui est d'application. Le coefficient est calculé conformément à l'article 178 CIR 92¹⁸.

Par ailleurs, de rares cas de révision extraordinaire prévue aux articles 488 à 490 CIR 92 ont été réalisés à la demande des bourgmestres des communes concernées¹⁹.

Dans ses commentaires, l'Administration du cadastre a précisé que ces demandes ont eu pour seul effet de revoir les RC de certains bâtiments notablement modifiés sur la base d'un listing établi par les communes concernées. En effet, en l'absence de péréquation générale depuis plus de vingt ans, une révision extraordinaire entraînerait inévitablement une augmentation substantielle des RC de la division concernée et, partant, une disharmonie majeure entre ces derniers et les RC des autres divisions, à taux de précompte inchangé.

Des révisions spéciales sont également prévues aux articles 491 et 492 CIR 92, comme celles demandées récemment à la suite des inondations importantes que certaines régions du pays ont connues depuis quelques années.

Ces révisions générales et spéciales suivent également la procédure légale prévue pour la détermination du revenu cadastral.

Enfin, en dehors des péréquations générales et des révisions extraordinaires et spéciales susvisées, l'administration du Cadastre procède à des réévaluations conformément à l'article 494 CIR 92.

¹⁷ Cette péréquation générale est la seule intervenue jusqu'ici. L'article 45, §4 de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, prévoyait en matière de fiscalité immobilière qu'une nouvelle péréquation générale devait être opérée de manière à ce que ses résultats soient applicables à partir du 1^{er} janvier 1986. Cette date d'application a été postposée à plusieurs reprises : une première fois au 1^{er} janvier 1991 par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984 portant des dispositions fiscales, ensuite c'est l'article 12 de la loi du 22 décembre 1989 portant des dispositions fiscales qui a reporté d'un an cette péréquation générale. Enfin, l'article 30 de la loi du 28 décembre 1990 portant des dispositions fiscales et non fiscales a fixé au 1^{er} janvier 1994 l'époque de référence pour l'exécution de la prochaine péréquation générale.

¹⁸ À l'aide du coefficient qui est obtenu en divisant la moyenne des indices des prix de l'année qui précède celle des revenus par la moyenne des indices des prix des années 1988 et 1989

¹⁹ C'est le cas des communes de Gesves et de Heusden-Zolder.

Cet article stipule que «l'Administration du cadastre procède à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés ...» et l'article 494, §2, 1°, CIR 92 précise quant à lui qu'il faut entendre par modifications notables, «celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution de revenu cadastral (...) à concurrence de 50,00 euros ou plus ou, tout au moins, à concurrence de 15% du revenu existant». Cette procédure, qui constitue l'objet principal de l'audit, est examinée au point 3 ci-dessous.

Chapitre 3

La réévaluation du revenu cadastral des biens d'habitation agrandis, reconstruits ou notablement modifiés

3.1 Validité des données enregistrées

Une correcte perception de l'impôt sur les revenus et le respect de l'équité fiscale supposent que les revenus cadastraux établis par l'administration correspondent à la situation réelle des biens immobiliers.

La réévaluation de ces revenus, rendue nécessaire lorsque des modifications sont apportées aux immeubles depuis la fixation du revenu cadastral, permet en principe de mettre à jour les données dès le moment où les modifications sont apportées au bien.

En outre, selon les principes du législateur de 1979, cette mise à jour doit en tout cas se faire au moins tous les dix ans, à l'occasion de la péréquation générale des revenus cadastraux.

Dans les faits cependant, en raison de l'absence de péréquation depuis quelque 25 ans et de la pratique d'une indexation automatique, les réévaluations des revenus cadastraux faisant suite à une modification du bien immobilier sont devenues l'élément essentiel pour assurer la mise à jour des données cadastrales.

3.1.1 La comparaison avec les données macro-économiques

La Cour des comptes a d'abord tenté de s'assurer de la qualité générale des données enregistrées par l'Administration du cadastre en les comparant à des informations macro-économiques. Ainsi, les derniers chiffres de l'Institut national de statistiques (INS) obtenus suite à l'enquête socio-économique générale de 2001 fournissent des indications en matière de confort des habitations (situation octobre 2001).

Ces données sont comparées ici à la statistique cadastrale du fichier des bâtiments au 1.1.2002. Cette statistique, établie au départ des données enregistrées au Cadastre, permet de dresser un état du parc immobilier et de dénombrer notamment les biens qui disposent d'une salle de bains ou de chauffage central, (pour rappel, selon les normes d'évaluation du Cadastre, la valeur du RC d'un immeuble d'habitation qui se voit doté d'un chauffage central et d'une salle de bains augmente de façon notable²⁰).

Cette comparaison indique que les données de l'INS sont significativement différentes de celles que possède l'Administration du cadastre.

- Pour le Cadastre, environ 2.100.000 logements (59 sur 100) sont pourvus de chauffage central, alors que, pour l'INS, ce nombre s'élève à plus de 2.800.000 (73 sur 100); de plus, pour l'INS, 7 logements sur 10 sont dotés de double vitrage, ce qui est un indice de l'existence d'une installation de chauffage central.
- Pour le Cadastre, environ 2.200.000 logements disposent d'une salle de bains (77 sur cent), alors que pour l'INS, ce nombre est de plus de 3.800.000 (96 sur 100).

²⁰ Au sens de l'article 494, §2, 1° CIR 92 et dans ce cas-ci, de l'ordre de 20%.

Les écarts entre les données du Cadastre et celles de l'INS constituent des indices que les données cadastrales ne sont pas régulièrement réévaluées et qu'au fil du temps un décalage s'est creusé entre celles-ci et la réalité des caractéristiques du parc immobilier belge.

Dans son commentaire relatif à l'utilité de l'enquête de 2001, l'INS précise également que: *Les données du Cadastre sont incomplètes et (...) difficilement exploitables. (...) les modifications d'affectation des bâtiments ne sont pas toujours connues du Cadastre.»*

3.1.2 Le cas des habitations modestes

La situation des habitations dites modestes, c'est-à-dire qualifiées comme telles à la date de référence du 1^{er} janvier 1975, a été examinée plus particulièrement.

Une habitation modeste est la dénomination usuelle employée pour un immeuble d'habitation dont le revenu cadastral est inférieur ou égal à 745,00 euros. Ce concept n'est défini légalement qu'à l'article 257 CIR 92 qui accorde une réduction d'un quart du précompte immobilier (PRI) afférent à l'habitation entièrement occupée par le contribuable concerné.

Outre cette réduction du PRI, une habitation modeste donne aussi lieu à une réduction des droits d'enregistrement²¹.

Comme ces habitations modestes ont souvent été adaptées au confort actuel (installation de salles de bains et du chauffage central) et ont donc subi une modification notable au sens de l'article 494 CIR 92, l'évolution de leur nombre peut constituer un bon indice pour mesurer si les réévaluations de RC sont opérées régulièrement.

Le tableau ci-dessous reprend pour les quatre dernières années, selon les chiffres de l'administration, le nombre d'immeubles d'habitation dont le RC est inférieur ou égal à 745,00 euros et le pourcentage que ce nombre représente par rapport à l'ensemble des immeubles d'habitations. Il en ressort que le nombre d'habitations modestes est, de ce point de vue, loin d'être négligeable et qu'il est relativement stable.

Nombre d'habitations modestes

Régions	2001	2002	2003	2004
<i>Bruxelles</i>	47.228 (9,40 %)	47.950 (9,51 %)	48.593 (9,58 %)	50.487 (9,87 %)
<i>Flandre</i>	1.158.099 (43,85 %)	1.157.837 (43,50 %)	1.156.534 (43,08 %)	1.155.517 (42,71 %)
<i>Wallonie</i>	808.069 (56,75 %)	808.331 (56,37 %)	809.354 (55,98 %)	810.657 (55,61 %)
<i>Royaume</i>	2.013.396 (44,08 %)	2.014.118 (43,79 %)	2.014.481 (43,44 %)	2.016.652 (43,14 %)

Source: Statistiques fournies par la Documentation patrimoniale au cours de l'audit

²¹ Voir les articles 53 et 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. La réduction est différente selon les régions puisqu'il s'agit d'un impôt régional au sens de la loi spéciale du 16 janvier 1989.

Toujours sur la base des données de l'administration, il est possible d'estimer la valeur du RC « moyen » des habitations modestes par région, selon les années, en divisant le montant total des RC des maisons modestes par le nombre de maisons modestes dont le RC est inférieur ou égal à 745,00 euros.

RC « moyen » des habitations modestes (en euros)

Régions	2001	2002	2003	2004
<i>Bruxelles</i>	506,18	506,27	507,49	499,35
<i>Flandre</i>	483,28	484,94	487,36	489,82
<i>Wallonie</i>	451,56	453,16	454,58	456,00
<i>Royaume</i>	471,09	472,69	474,68	476,47

Par le biais d'une instruction²², le directeur général de l'ACED a chargé ses services de vérifier, lorsqu'un extrait cadastral est demandé pour être joint à un acte pour lequel la réduction du droit d'enregistrement pour maison modeste est sollicitée, si le revenu cadastral est en concordance avec la situation réelle de l'immeuble en cause²³. L'instruction précise que cette vérification doit être faite lorsqu'il s'agit d'une habitation au revenu cadastral inférieur ou égal à 1.045 euros²⁴.

Bien que dans l'instruction n° 44 du 21 décembre 2001, qui modifie quelques points de l'instruction susvisée, l'administration souligne qu'«une analyse des résultats des contrôles de concordance, effectués jusqu'à présent sur place, entre la réalité et le revenu cadastral mentionné à la matrice cadastrale (...) a montré que, dans la plupart des cas, il n'y avait pas lieu à réévaluer le RC. (...)», elle s'est malgré tout inquiétée de la fiabilité de sa base de données en matière de confort de la plupart des maisons « anciennes » et a procédé à une pré-enquête dans le courant de l'année 2000, dans le but d'apprécier si une enquête sur le confort des immeubles d'habitation permettrait d'obtenir une révision substantielle des revenus cadastraux.

Ces éléments contradictoires peuvent indiquer que les données tenues par l'Administration du cadastre ne correspondent pas toujours à la réalité du parc immobilier actuel, en raison d'une application non systématique de la procédure de réévaluation du RC.

²² Instruction n° 10 du 14 février 2001 (remplacée par l'instruction n° 10 du 11 mai 2001)

²³ Il est à noter qu'un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 15 septembre 2000 avait initialement donné raison à un contribuable dont le RC avait été revu à la suite de cette instruction et qui réclamait un dédommagement au Cadastre, la révision du RC de sa propriété nouvellement acquise étant occasionnée par des travaux réalisés par l'ancien propriétaire. Cet arrêt était surtout motivé par le fait que le Cadastre était tenu de fournir une information correcte au citoyen. Depuis lors cependant, la Cour de cassation a cassé cet arrêt le 21 novembre 2003 en réaffirmant le contenu de l'article 473 CIR 92 qui prescrit l'obligation de déclaration spontanée du contribuable.

²⁴ Ce montant découle de l'article 4 de l'AR du 11 janvier 1940 qui définit le revenu cadastral maximum à prendre en considération pour la réduction du droit d'enregistrement prévu à l'article 53 du code susvisé; il correspond en l'occurrence à la réduction des droits d'enregistrement accordée à un couple ayant 7 enfants ou plus à sa charge.

3.2 Sources d'informations de l'administration

L'audit a examiné les sources d'information particulières mises à la disposition de l'administration pour lui permettre de prendre connaissance des modifications notables apportées aux biens immobiliers. Ces moyens d'information, qui s'ajoutent à ceux vus précédemment, sont prévus aux articles 473 à 476 CIR 92.

3.2.1 La déclaration spontanée

Le contribuable a l'obligation de déclarer spontanément les événements susceptibles de modifier la valeur de son RC, tandis que d'éventuels locataires, ainsi que les services publics au sens large, doivent fournir au Cadastre tous renseignements utiles à la détermination du RC. De plus, tout fonctionnaire du Cadastre dûment muni de sa commission a un droit d'accès aux immeubles qu'il doit mesurer ou évaluer.

Les contribuables concernés peuvent télécharger le formulaire de déclaration *ad hoc* sur le site www.finform.fgov.be.

Les statistiques du Cadastre ne permettent toutefois pas d'établir dans quelle mesure cette obligation imposée au contribuable de déclarer spontanément toute modification notable de son immeuble est respectée.

En effet, lorsque les services du Cadastre sont informés, par une autre source que le contribuable lui-même, d'une modification de l'immeuble devant entraîner une révision du RC, ils adressent eux-mêmes le formulaire au contribuable concerné (voir ci-après le formulaire 43B au point 3.2.2.). Il est dès lors pratiquement impossible de distinguer une déclaration spontanée du contribuable d'une déclaration résultant d'une démarche du Cadastre lui-même.

L'administration reconnaît cependant que les déclarations spontanées sont quasi inexistantes. Il apparaît en outre qu'aucune mesure correctrice n'a été mise en place à ce jour pour remédier à cette situation.

3.2.2 L'utilisation du formulaire 43B en dehors de toute déclaration spontanée

Le formulaire 43B est le document administratif par lequel le contribuable est invité à satisfaire à ses obligations imposées par l'article 473 CIR 92 en cas de nouvelle construction, transformation d'un immeuble, etc., bien qu'aucune disposition légale ne prévoit de modèle formel.

Comme il est souligné ci-avant, les statistiques fournies par le Cadastre en ce qui concerne les formulaires 43B ne permettent pas de distinguer les déclarations spontanées. En outre et quand ils existent, les chiffres sont incomplets pour certains services extérieurs. Par conséquent, il n'a pas été possible de comparer ces statistiques «43B» et le nombre de nouveaux RC pour les mêmes années tels qu'ils apparaissent dans le rapport d'activité de l'Administration de la documentation patrimoniale.

3.2.3 L'indicateur-expert

Les administrations communales sont une source majeure d'informations pour permettre à l'Administration du cadastre d'évaluer et de mesurer les revenus cadastraux.

En effet, l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 10 octobre 1979, modifié par l'arrêté royal du 30 janvier 1980, pris en exécution du Code des impôts sur les revenus en matière de fiscalité immobilière, impose que «*Dans chaque commune, le bourgmestre désigne, selon les nécessités, un ou plusieurs indicateurs-experts qui participent, de concert avec le représentant de l'Administration du cadastre, à la recherche des parcelles à retenir comme références et aux expertises à effectuer*».

D'après les statistiques obtenues de l'administration centrale du Cadastre pour 2004, un indicateur-expert a été désigné dans trois communes sur quatre. Cependant, selon la même source statistique, plus de la moitié desdits indicateurs-experts ne participe jamais aux mesurages et neuf d'entre eux sur dix ne participent jamais aux expertises.

Enfin, seulement un cinquième des indicateurs-experts des communes prend connaissance des expertises faites par le Cadastre.

Ce constat de l'audit met en évidence un réel problème d'efficacité dans le système légal mis en place. Cette situation prive les services du Cadastre des connaissances d'un agent de terrain communal.

3.2.4 La liste 220

Les articles 2, 17 et 18 du Règlement pour la conservation du Cadastre, annexé à l'arrêté royal du 26 juillet 1877, imposent aussi aux administrations communales de renseigner le Cadastre sur «les changements survenus dans les propriétés» au moyen d'un formulaire appelé couramment «liste 220».

Cette liste 220 est la source principale d'informations relatives aux modifications apportées aux immeubles pour les services du Cadastre.

La liste 220 est un formulaire sur lequel les administrations communales devraient faire figurer la liste des permis²⁵ de bâtir et des permis de lotir qu'elles ont délivrés, ainsi que les changements survenus dans les propriétés.

Les statistiques du Cadastre indiquent que pratiquement toutes les communes transmettent lesdits formulaires 220, mais le contenu de ceux-ci se résume généralement aux permis de bâtir ou de lotir alors que les instructions qui figurent au verso dudit formulaire indiquent que ce formulaire doit être utilisé également lors des modifications notables visées par l'article 494, § 2, 1^o, CIR 92. Cette constatation est d'autant plus importante que l'évolution récente des législations régionales tend plutôt à limiter les travaux pour lesquels un permis est requis.

Il apparaît ainsi que les changements survenus dans les propriétés et constatés par l'Administration du cadastre ne se retrouvent dans les listes 220 qu'une fois sur deux. Quant aux infractions constatées par les services communaux en matière de permis d'urbanisme, celles-ci ne sont systématiquement reprises dans les listes 220 des communes qu'une fois sur dix.

²⁵ Il s'agit des anciennes appellations ou des appellations usuelles. En effet et à titre d'exemple, le nouveau Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) utilise dorénavant l'expression «permis d'urbanisme».

Ces statistiques mettent encore en lumière le fait que les contacts pris entre le Cadastre et les administrations communales pour ces problèmes ne sont fructueux que deux fois sur cinq et, qu'inversement, ces contacts sont ou mitigés ou infructueux dans trois cas sur cinq²⁶.

Ainsi, dans ses commentaires, l'Administration du cadastre a précisé qu'en vue d'une meilleure collaboration, elle a développé une application informatisée qui permettra aux administrations communales de transmettre les informations sur les permis d'urbanisme octroyés et la réalisation des travaux de manière électronique. Cette application permettra également aux services du Cadastre de communiquer aux communes les travaux constatés sans permis connu ou non-conformes aux permis.

3.2.5 L'enregistrement

L'Administration de l'enregistrement et, indirectement, les notaires, fournissent quantité de renseignements nécessaires au Cadastre, mais ceux-ci ne concernent que les mutations de propriétaires par le biais d'un acte authentique.

L'investissement informatique consenti par l'administration a permis l'intégration de plusieurs logiciels utilisés par des services différents en manière telle que, depuis peu, les services de l'Enregistrement encodent directement dans la base de données du Cadastre les informations nécessaires à la mise à jour de la matrice cadastrale. Cette pratique permet un gain de temps dans le traitement des données susvisées, ainsi qu'une diminution des risques d'erreurs grâce à la suppression d'une étape manuelle qui existait précédemment²⁷.

3.2.6 Les autres sources d'informations

D'autres sources d'informations intéressantes ne sont pas exploitées²⁸ par les services du Cadastre : il s'agit des données relatives aux primes distribuées par les régions et par certaines communes pour la rénovation, la réhabilitation ou l'amélioration du confort général des immeubles à usage d'habitation, de même que les incitants fiscaux accordés par l'État lui-même, opérations qui devraient normalement provoquer une réévaluation du RC.

L'administration pourrait organiser un système spécifique de collecte d'informations basé sur le dossier d'octroi de ces primes et d'incitants fiscaux.

Il faut néanmoins souligner qu'une telle pratique pourrait nuire à la cohérence de l'action publique, puisqu'elle consisterait, d'un côté, à accorder une aide publique, notamment pour l'amélioration de la consommation d'énergie des immeubles d'habitation et, de l'autre, à obtenir une imposition supplémentaire (le PRI) découlant de l'augmentation du RC qui ferait suite à ladite amélioration.

²⁶ L'imprécision des concepts (fructueux, mitigés, infructueux) qualifiant les relations entre les administrations communales et le Cadastre relativise quelque peu la portée de ces constatations.

²⁷ Auparavant, cette étape de la procédure consistait en la transcription des informations en provenance de l'Enregistrement par des fonctionnaires du Cadastre dans leur propre base de données.

²⁸ Autrement que par les informations qui pourraient en être données sur la liste 220 en tout cas. L'administration du Cadastre fait valoir que ces informations n'ont pas l'occasion d'être exploitées par elle sans en expliquer les raisons.

Dans ce contexte, une initiative législative pourrait, le cas échéant, être envisagée qui aurait pour effet de reporter dans le temps, pour une période à déterminer, l'augmentation des revenus cadastraux résultant d'une modernisation des biens d'habitation ayant fait l'objet d'une prime ou d'un incitant fiscal octroyé en vue de réduire la consommation d'énergie ou de favoriser l'utilisation rationnelle de celle-ci²⁹.

²⁹ À l'instar, par exemple, de l'article 111 de la loi-programme du 8 avril 2003 qui complète par un §6 l'article 494 du CIR 92 qui «gèle» ainsi pour 6 années la réévaluation du RC qui résulterait d'un avantage fiscal accordé aux immeubles d'habitations dans le cadre de la politique des grandes villes (zone d'action positive des grandes villes).

Chapitre 4

Conclusions et recommandations

L'Administration de la documentation patrimoniale est chargée de la mesure et de l'évaluation des revenus cadastraux.

Le revenu cadastral est un élément constitutif des impôts sur les revenus. Il est également la base sur laquelle se calcule le précompte immobilier qui est une source de recettes tant pour les régions que pour les provinces et les communes.

Le revenu cadastral est une valeur forfaitaire estimée par le Cadastre selon des barèmes complexes établis sur la base de valeurs locatives du marché immobilier de 1975, même pour les nouvelles constructions, puisqu'aucune péréquation cadastrale n'est intervenue depuis 1981. Seule une indexation annuelle est opérée depuis l'année 1991.

Une des missions du Cadastre est de revoir le revenu cadastral lorsqu'un bien est agrandi, reconstruit ou notablement modifié.

La Cour des comptes a constaté à cet égard plusieurs carences et a formulé en conséquence des recommandations.

- Les déclarations spontanées que les contribuables sont tenus d'adresser à l'administration du Cadastre en cas de transformation notable sont presque inexistantes. L'administration devrait appliquer effectivement les sanctions prévues par le Code des impôts sur les revenus (art. 445 CIR 92). Les communes pourraient être invitées à fournir automatiquement un formulaire de déclaration à chaque demandeur d'un permis d'urbanisme.
- Les listes que les administrations communales doivent rentrer trimestriellement auprès du Cadastre sur les changements intervenus dans les propriétés sont souvent limitées aux demandes de permis de nouvelles constructions et ne reprennent que rarement les modifications aux biens existants. Cette constatation est d'autant plus importante que l'évolution récente des législations régionales a limité les travaux pour lesquels un permis est requis. En outre, les infractions constatées par les communes dans ce domaine ne sont presque jamais renseignées au Cadastre. Il convient donc que l'administration précise à nouveau les données qu'elle attend des communes et les modalités pratiques y afférentes. À ce propos, le ministre des Finances signale dans sa réponse que son administration a pris diverses initiatives et que la concertation avec les sections régionales de l'Union des villes et communes devrait permettre une meilleure classification des informations souhaitées, ainsi qu'une meilleure transmission de celles-ci tant à la Documentation patrimoniale qu'à l'INS.
- Un indicateur-expert doit être désigné au sein de chaque commune. Si dans trois communes sur quatre, un indicateur-expert a été désigné, ce dernier collabore trop peu avec le Cadastre. En ce domaine également l'administration devrait rappeler aux communes le prescrit légal et les modalités qui permettraient de rendre cette collaboration plus efficace. À ce propos, le ministre des Finances reconnaît que son administration a fait le constat d'une amélioration progressive de la collaboration avec les indicateurs-experts, mais qu'il conviendrait que des actions de sensibilisation et de conscientisation tant des communes que desdits indicateurs-experts soient envisagées.

- Des informations concernant les diverses primes, tant régionales que communales, ainsi que les incitants fiscaux, visant à l'amélioration du confort général des immeubles bâtis pourraient être fournies au Cadastre pour compléter sa base de données. Cette démarche pourrait cependant nuire à la cohérence de l'action publique puisqu'elle consisterait, d'un côté, à accorder une aide publique, notamment pour l'amélioration de la consommation d'énergie des immeubles d'habitation et, de l'autre, à obtenir une imposition supplémentaire (le PRI) découlant de l'augmentation du RC qui ferait suite à ladite amélioration. Le cas échéant, une initiative législative pourrait être envisagée qui aurait pour effet de reporter dans le temps, pour une période à déterminer, l'augmentation des revenus cadastraux résultant d'une modernisation des biens d'habitation ayant fait l'objet d'une prime ou d'un incitant fiscal. Cette question a retenu l'attention du ministre qui écrit que «la problématique de l'octroi d'avantages en numéraire à des particuliers dans le cadre de politiques régionales d'encouragement à la rénovation de patrimoines immobiliers, dont certains travaux sont susceptibles d'entraîner une augmentation éventuelle du revenu cadastral et conséquemment de l'impôt foncier y afférent, a fait l'objet d'une attention particulière de l'administration». Le ministre ajoute qu'«ainsi, des propositions de neutralisation de l'augmentation du revenu cadastral ont été envisagées lors de l'examen de mesures à prendre dans le cadre de la politique des grandes villes».

Annexe
Lettre du ministre des finances

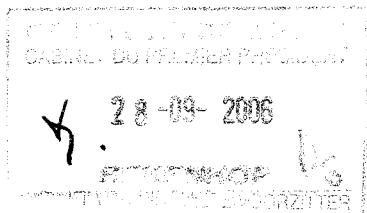


**Service Public
Fédéral
FINANCES**

Bruxelles, le 27 -09- 2006

**LE VICE-PREMIER MINISTRE
ET MINISTRE DES FINANCES**

Adresse de correspondance
Monsieur le Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances
Rue de la Loi 12, 1000 BRUXELLES



Monsieur F. VANSTAPEL
Premier Président de la Cour des comptes

Rue de la Régence 2

1000 BRUXELLES

Votre courrier du

Vos références

Nos références

Annexe(s)

23 août 2006

A 6 - 2.280.378 L9

CABFIN/FIS/LV/118.315

AGFG / 06 / 09 / 05

(à rappeler lors de tout contact)

Monsieur le Premier Président,

Par votre lettre datée du 23 août reprise sous référence, vous m'avez transmis le projet de rapport relatif à l'Audit de la Cour des Comptes portant sur la réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation.

Après lecture de ce rapport, il appert qu'il a été largement tenu compte des commentaires qui ont été proposés par l'Administrateur général de la Documentation patrimoniale.

Les conclusions et recommandations contenues dans le chapitre 4 dudit projet de rapport appellent les commentaires suivants.

La question de l'information à fournir par les Communes et, plus largement les collaborations entre la Documentation patrimoniale et les Communes, a fait l'objet d'initiatives prises par mon administration. En effet, la concertation avec les sections régionales de l'Union des Villes et des Communes devrait permettre de classer les informations en matière de nouvelles constructions et/ou modifications apportées aux immeubles de telle manière que les informations adéquates soient communiquées rapidement par flux informatique tant aux services de l'Institut National des Statistiques, qu'à la Documentation patrimoniale.

L'administration fait le constat que si la collaboration avec les Indicateurs-Experts s'est progressivement améliorée ces dernières années, il conviendrait toutefois que des actions de sensibilisation et de conscientisation des Communes et de leurs Indicateurs-Experts soient encore envisagées.

Des informations complémentaires concernant ce courrier peuvent être obtenues auprès de :

Cellule fiscale

Ludo VANDEVELDE

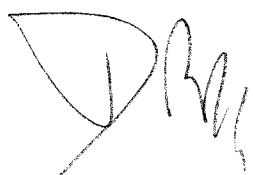
Tél. 02 233 80 91 – fax 02 233 80 16

E-mail : ludo.vandeveld@ckfin.minfin.be

.be

La problématique de l'octroi d'avantages en numéraire à des particuliers dans le cadre de politiques régionales d'encouragement à la rénovation de patrimoines immobiliers, dont certains travaux sont susceptibles d'entraîner une augmentation éventuelle du revenu cadastral et conséquemment de l'impôt foncier y afférent, a fait l'objet d'une attention particulière de l'administration. Ainsi, des propositions de neutralisation de l'augmentation du revenu cadastral ont été envisagées lors de l'examen de mesures à prendre dans le cadre de la politique des grandes villes.

A ce sujet, il convient de remarquer que le pivot de 50 EUR (anciennement 2.000 BEF) figurant à l'article 494 CIR 92, montant au-dessus duquel la modification est réputée comme notable au sens de l'article 494 précité, est resté inchangé depuis le 1.1.1962, date à laquelle les revenus cadastraux anciens ont été fixés sur la base du premier semestre de l'année 1955.



DIDIER REYNDERS.

Il existe aussi une version néerlandaise de ce rapport.

Er bestaat ook een Nederlandse versie van dit verslag.

Vous pouvez consulter ou télécharger ce rapport dans la langue de votre choix sur le site internet de la Cour des comptes.

dépôt légal	D/2006/1128/26
imprimeur	N.V. PEETERS S.A.
adresse	Cour des comptes Rue de la Régence, 2 B-1000 Bruxelles
tél	02-551 81 11
fax	02-551 86 22
site internet	www.courdescomptes.be