

## 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.