

Réévaluation du revenu cadastral après transformation

Le revenu cadastral d'un bien immobilier se définit 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. Ce 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.

En décembre 2006, la Cour des comptes a consacré un audit à la réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. Elle y examinait si les revenus cadastraux étaient réévalués conformément aux prescrits légaux, lorsque les biens immobiliers étaient agrandis, reconstruits ou notablement modifiés. La Cour des comptes concluait à certaines lacunes et formulait des recommandations (accroître les déclarations spontanées des modifications apportées aux biens, améliorer l'échange d'informations entre les communes et l'AGDP, rendre leur coopération plus efficace).

Dans cet audit de suivi, la Cour examine dès lors trois thèmes liés aux mesures adoptées par l'AGDP pour répondre à ses recommandations :

- les échanges d'informations entre l'AGDP et des partenaires externes au SPF Finances, notamment les administrations communales ;
- le respect des obligations et prescrits légaux relatifs à la déclaration spontanée des modifications apportées aux biens immobiliers ;
- la politique de gestion des ressources humaines de l'AGDP, dans le contexte de la pyramide des âges de cette administration.

La Cour des comptes constate que l'administration a pris une série de mesures efficaces pour répondre à ses recommandations de 2006. Cependant, elle relève que certaines modifications apportées 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.

La Cour des comptes 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. Proches des réalités de terrain, les administrations communales constituent une source précieuse d'information patrimoniale (notamment en matière de permis d'urbanisme). Pour optimiser les flux de données entre les communes et l'AGDP, la Cour des comptes recommande, entre autres, de continuer à améliorer les liens informatiques

entre les deux entités grâce, notamment, à l'implémentation du logiciel Urbain 2. Le rôle des indicateurs-experts désignés par les communes doit également être redéfini et valorisé.

Dans son audit de 2006, la Cour des comptes constatait que les sanctions en cas d'absence de déclaration spontanée des modifications apportées aux biens n'étaient pas 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, pour limiter le recours aux sanctions, l'AGDP devrait sensibiliser les citoyens aux obligations légales en matière de déclaration.

Comme la plupart des services du SPF Finances, l'AGDP est confrontée à une perte de connaissances et d'expertise à la suite de départs à la retraite. Pour y remédier, la Cour recommande une transmission plus systématique du savoir entre les agents prochainement pensionnés et les nouvelles recrues. La Cour insiste également sur la nécessité de définir un programme de formation qui réponde aux besoins spécifiques des agents.

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 1980 affecte la perception correcte de l'impôt et crée des inégalités entre les contribuables. En effet, 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 immédiat et des changements socio-économiques du quartier où ils sont situés. Par ailleurs, le risque est grand qu'un nombre significatif de modifications notables apportées aux biens immobiliers depuis 1980 n'aient pas été communiquées au Cadastre et n'aient pas amené à réviser le revenu cadastral. Ces deux éléments ne permettent pas d'assurer 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 s'il n'existe pas des procédures qui permettraient, en dehors d'une péréquation générale, de corriger les revenus cadastraux dont la valeur s'écarte significativement du revenu moyen prévu par le législateur.