

La nécessité d'une taxe communale plus modulable sur les secondes résidences

Question écrite du 31/01/2022

de FREDERIC André

à COLLIGNON Christophe, Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville

Comme Monsieur le Ministre le sait, les Fagnes en général sont soumises à une très forte pression d'achats de biens immobiliers, de la part essentiellement de Flamands et d'un peu de Bruxellois qui les utilisent soit comme seconde résidence personnelle, soit comme maisons de rapport (gites). Cela tire fortement les prix vers le haut et limite l'accès à la propriété des jeunes des régions concernées.

La taxe sur les secondes résidences fait partie des outils que peuvent utiliser les communes pour endiguer le phénomène. Mais la limiter, de manière forfaitaire, à 640 euros ne semble pas suffisant.

N'y aurait-il pas lieu d'augmenter cette taxe et de la moduler en fonction du revenu cadastral du bien concerné ? Les montants en Flandre sont plus importants (on atteint parfois 2 000 euros à la côte belge). Bref, l'idée d'une augmentation de la taxe sur les secondes résidences est-elle d'actualité ?

De même, envisage-t-il une modularité de cette taxe, basée sur le critère du revenu cadastral, ou sur tout autre critère ?

Réponse du 22/02/2022

de COLLIGNON Christophe

Il y a lieu de rappeler avant tout que la circulaire budgétaire pour l'exercice 2022 recommande un montant de 720 euros au maximum, avec une limitation à 250 euros lorsque la taxe vise les secondes résidences établies dans un camping agréé et à 125 euros lorsqu'elle vise celles établies dans des logements pour étudiants. La circulaire précise aussi que « les taux maxima de base recommandés [qu'elle reprend] tiennent compte de l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2020. Ces maxima peuvent être indexés selon le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2020 (109,72 sur base de l'indice 2013) et celui du mois de janvier 2021 (110,35 sur base de l'indice 2013), soit pour l'exercice 2022, une indexation de 0,57%. »

Je comprends et partage les réflexions de l'honorable membre, mais me dois de lui répondre qu'en l'état de la législation, une taxe basée sur ou en fonction du revenu cadastral n'est pas possible.

En effet, aux termes de l'article 464, 1° du Code des impôts sur les revenus (CIR) 1992, « les provinces, les agglomérations et les communes ne sont pas autorisées à établir des centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques, à l'impôt des sociétés, à l'impôt des personnes morales et à l'impôt des non-résidents ou des taxes similaires sur la base ou sur le montant de ces impôts, sauf toutefois en ce qui concerne le précompte immobilier ».

C'est ainsi qu'une taxe communale qui prendrait le revenu cadastral comme base de calcul serait contraire à cet article du Code (arrêt Lanaken du Conseil d'État no 117.154 du 18 mars 2003).

Cette interdiction ne vise que les impôts locaux similaires, fondés sur la base ou sur le montant des impôts énumérés dans l'article 464, 1°, du CIR 1992. Lorsqu'il a établi cette interdiction, le législateur est parti du principe que les taxes prohibées étaient celles qui frapperaient le même fait imposable que les impôts sur les revenus, ce qui est le cas du revenu cadastral.

En revanche, une taxe sur les secondes résidences qui n'est pas exprimée en pourcentage et où la base imposable n'est pas un revenu (immobilier ou cadastral), mais en un impôt forfaitaire, n'est pas contraire à cet article.

C'est donc dans le respect de cette législation que les commentaires de la circulaire budgétaire relatifs à la seconde résidence ont été rédigés et recommandent une taxation forfaitaire modulée selon le type de seconde résidence.

Pour le surplus, il y a lieu de rappeler qu'en adoptant l'interdiction de l'article 464,1° du Code des impôts sur les revenus 1992, le législateur n'a fait qu'user du droit que lui réserve l'article 170 §4 de la Constitution qui lui permet de limiter l'autonomie fiscale des communes. Le recours à cet article de la Constitution se justifie au motif que cet article 464,1° CIR doit être considéré comme une règle visant à répartir les compétences fiscales entre les communes et l'État.

Enfin, je préciserai que d'autres critères pourraient, le cas échéant, être retenus, par exemple en lien avec la capacité de l'immeuble en question. Je précise toutefois que, plus les critères pris en compte sont nombreux, plus la gestion de la taxe se trouve complexifiée, ce qui n'est cependant pas un obstacle insurmontable.

Je vais, par conséquent, solliciter mon administration aux fins d'analyser les pistes qui pourraient être dégagées en la matière.