

TAXATION DES LOYERS, ENJEUX CLIMATIQUES, HAUSSE DES TAUX...

# Avis de tempête sur l'immobilier

Taxation des loyers et des plus-values, coût de la mise aux normes énergétiques, remontée des taux, croisade du fisc envers les multipropriétaires: après de longues années où tout allait bien, voilà que le ciel s'assombrit pour les propriétaires et ceux qui veulent le devenir. Gros plan sur ces nouvelles menaces qui pèsent sur la brique. XAVIER ATTOUT ET SÉBASTIEN BURON

**M**algré deux années de pandémie, le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique continue de bien se comporter. D'après les chiffres du dernier baromètre de BNP Paribas Fortis, qui octroie un crédit habitation sur quatre en Belgique, un nombre record de transactions a une fois de plus été enregistré l'an dernier, 415.500 contre 363.500 un an plus tôt (+ 14 %). Les banques ont continué à prêter aux ménages à un rythme élevé, accordant en 2021 des nouveaux crédits hypothécaires pour un montant total de 41,5 milliards d'euros. Soit une croissance spectaculaire de 24 % par rapport à 2020, année qui fut bien évidemment marquée par les confinements successifs.

Ces chiffres en croissance s'expliquent principalement par la poursuite de la hausse des prix, une demande soutenue, la ruée qu'a provoquée la pandémie pour des logements plus spacieux et avec terrasse ou jardin, et, bien sûr, des taux d'intérêt qui sont restés peu élevés. Bref, le Belge a donc toujours bien une brique dans le ventre. "Mais il est fort probable qu'il soit amené à l'avenir à vivre son appétit de manière différente", plante Grégory Homans, avocat spécialisé en droit fiscal (Dekeyser & Associés). De la réforme fiscale revêue par l'actuel ministre des Finances aux enjeux climatiques en passant par une remontée des taux d'intérêt, l'avenir apparaît en effet moins radieux que par le

passé pour les propriétaires ainsi que pour ceux qui aspirent à le devenir. Au point de se demander si les beaux jours ne sont pas derrière eux et comment réagir. Réponse en six étapes.

## 1 Les taux hypothécaires remontent

Alimentée par la forte hausse des prix de l'énergie, d'abord portée par la reprise après les différents confinements imposés pour contrer l'épidémie de coronavirus, et ensuite par la guerre en Ukraine, l'inflation dépasse actuellement 8 % en Belgique. Une situation qui a bien évidemment un impact sur les taux. L'obligation à 10 ans de l'Etat belge (OLO) est ainsi





**CETTE SEMAINE, EN SUPPLÉMENT DE VOTRE MAGAZINE,** le "Guide immobilier de Trends-Tendances" vous propose une analyse détaillée du marché résidentiel, neuf et ancien, et recense tous les prix des maisons et des appartements du pays.

repassée au-dessus de 1 %, entraînant dans son sillage les taux hypothécaires. De nombreuses banques ont, en effet, commencé à relever leurs taux officiels (avant négociation commerciale avec le client). C'est par exemple le cas chez Belfius où le taux fixe à 20 ans a récemment franchi la barre symbolique des 3 %. Chez ING, il est même actuellement de 4,1 %, alors qu'il tournait autour de 3 % en début d'année. Même tendance également chez Crelan et Axa Banque où l'augmentation s'élève à 97 points de base entre début janvier et mi-avril pour une formule sur 20 ans, taux fixe. Pas de changement par contre chez BNP Paribas Fortis, leader du crédit hypothécaire en Belgique, où l'on se situe toujours pour le moment à 2,30 % ➔

MONTAGE BETTY

pour le 20 ans fixe. “Nos taux d’affiche pour les crédits hypothécaires n’évoluent pas de façon synchrone avec la hausse ou la baisse des taux de la BCE et de l’OLO”, indique le responsable crédits Marc Delforge. Néanmoins, Hello bank! (la filiale 100 % digitale de BNP Paribas Fortis) a modifié ses taux à 25 ans fixe, les faisant passer de 1,93 % à 2,03 % suite aux conditions de marché. Il s’agit du premier relèvement des taux depuis plus de deux ans. La tendance est donc là. Bien là. Les révisions de taux se multiplient. Et qui dit hausse des taux dit impact négatif sur la capacité d’emprunt. “Une baisse de 1 % du taux de financement permet d’emprunter 10 % de plus, évalue Marc Delforge. Inversement, une hausse se traduit, sur la base de la même charge mensuelle, par une capacité d’emprunt d’environ 10 % moindre.”

Bien sûr, “il faudra voir durant les prochains mois si les taux continuent à augmenter, ajoute le spécialiste de BNP Paribas Fortis. Si c’est le cas, il peut y avoir deux options : soit les clients se disent qu’il faut passer à la vitesse supérieure avant que cela ne devienne impayable, soit ils annulent leur projet d’achat ou le reportent en se disant qu’avec la hausse des taux, les prix des biens vont baisser, ce qui serait favorable aux candidats emprunteurs ayant plus de fonds propres”. Cela étant, les taux restent malgré tout intéressants. N’oublions pas qu’ils se montaient en moyenne à 4 % voici 10 ans.

**2. Les prix des matériaux flambent**  
Que ce soit pour l’immobilier ou les matériaux de construction, la flambée des prix



UN IMPÔT ALOURDI SUR LES PLUS-VALUES immobilières est évoqué, qui serait porté systématiquement à 25 ou 30 %.

“

**A partir du moment où les revenus locatifs sont taxés, la capacité de remboursement et la quotité qu’il est possible d’emprunter sont impactées.**” MARC DELFORGE (BNP PARIBAS FORTIS)

est indéniable ces derniers mois. En quatre ans, les prix des maisons ont augmenté de 22,7 % et ceux des appartements de 20,5 %. Avec un emballement depuis le début de la pandémie, l’offre ne répondant plus à la demande. La banque ING s’attend ainsi à une hausse des prix de 5,4 % pour 2022 et de 1,5 % pour 2023. Belfius table de son côté sur une hausse de 2,8 % pour cette année et de 1,5 % pour l’an prochain. Situation qui ne fait qu’éloigner un peu plus du marché acquisitif tout une partie des Belges qui rêvent d’immobilier.

L’autre élément qui fait grimper la facture des rénovations et des constructions neuves, c’est celui

des matériaux de construction. Bois, matériaux isolants, acier, métaux non ferreux : rien ne semble passer entre les gouttes. Les hausses ont oscillé de 15 à 25 % fin 2021. Et suite à la guerre en Ukraine, selon la Confédération Construction, ils auraient encore augmenté de 12 % depuis le début de l’année. “Bien malin serait celui qui pourrait prédire quand les prix redescendent, estime Francis Carnoy, directeur de la Confédération Construction Wallonie. Je ne m’y aventurerais en tout cas pas.” Des hausses de prix qui s’expliquent principalement par un accroissement de la demande dans un contexte de pénuries au niveau mondial.



Des pénuries liées notamment à la mise à l'arrêt des chaînes de production suite au covid. "Elles se traduisent également par des retards de livraison de deux à quatre semaines, et donc des retards de chantier", ajoute Francis Carnoy. Les prix actuels ne devraient en tout cas pas être la nouvelle norme. Des baisses sont apparues fin 2021, laissant croire à une normalisation. Avant de voir les prix repartir à la hausse. "Ce yoyo démontre que les prix pourraient revenir à des niveaux acceptables, espère Francis Carnoy. Les hausses de prix du bois de charpente n'ont par exemple jamais cessé depuis deux ans. Les isolants en polyuréthane ont aussi connu une flambée des prix en 2017 avant de redescendre." Ces hausses ne se répercutent en tout cas pas encore entièrement sur la facture du client final. Mais les marges des entrepreneurs se réduisant, il ne fait aucun doute que cette situation ne pourra s'éterniser. "Une des pistes serait d'augmenter les capacités de production, estime Francis Carnoy. Mais pour cela, il faudrait construire de nouvelles usines. Pour les isolants, ce ne serait pas un mauvais calcul car les besoins ne feront qu'augmenter à l'avenir vu qu'il va falloir tripler le rythme de rénovation de notre bâti."

### 3 Il est question de taxer les loyers

Dans un autre registre, l'accord de gouvernement prévoit de réfléchir à une vaste réforme de l'impôt des personnes physiques (IPP). Le ministre des Finances a ainsi confié à un groupe de travail dirigé par Mark Delanote, professeur de droit fiscal à l'université de Gand (UGent), la délicate mission de plancher sur le sujet. Salaires, pensions, TVA, immobilier: tout y passera. Vincent Van Peteghem



“  
Le climat n'est pas sain pour les investisseurs.”

GRÉGORY HOMANS (DEKEYSER & ASSOCIÉS)

## L'IMMOBILIER SURÉVALUÉ DE 21% EN BELGIQUE ?

En se basant sur le modèle de la Banque nationale (BNB), ING relève que la surévaluation de l'immobilier résidentiel est passée de 14% en 2020 à 20,8% en 2021. Il s'agit de la deuxième augmentation consécutive. En 2020, la surévaluation avait déjà doublé par rapport à 2019. Pour rappel, le calcul de la surévaluation se base sur l'évolution des taux hypothécaires, la croissance des revenus, le nombre de ménages et la

fiscalité. Si les prix augmentent plus vite que ces quatre facteurs, on peut alors parler de surévaluation. L'augmentation est surtout liée au fait que de nombreux logements possédant des prix élevés ont été vendus ces dernières années. "Une de nos dernières enquêtes montre que les Belges considèrent leur propre maison plus importante aujourd'hui qu'avant la pandémie, explique Steven Trypsteen, économiste chez

ING. Ils sont prêts à payer plus cher pour leur logement. Cela fait évidemment grimper les prix. Mais cela ne signifie pas pour autant que l'on puisse parler de surévaluation, le facteur comportemental n'étant pas pris en compte." Tant la frénésie post-confinement que l'aide financière des parents ne sont par exemple pas prises en considération. Des justifications qui tendent à dégonfler cette bulle.

a promis qu'il n'y aurait aucun tabou. Pour compenser une réduction de la pression sur le travail, il est ainsi question de taxer les loyers à 30% sur base des montants réellement perçus, et non plus à hauteur du revenu cadastral indexé majoré de 40%, lequel représente la valeur locative fictive du bien. "Mais comme on se base sur l'état du marché locatif au... 1<sup>er</sup> janvier 1975 (!) pour calculer le revenu cadastral, la pression fiscale sur les loyers est naturellement fort faible", rappelle Denis-Emmanuel Philippe, avocat spécialisé en droit fiscal chez Bloom Law. C'est dire si le sujet est sensible. D'ailleurs, l'idée ne date pas d'hier. Les plus pessimistes vous diront donc que la mesure, bien qu'électorale peu porteuse,

finira bien par être adoptée un jour. "Il n'est toutefois pas exclu que la réforme décidée par le ministre des Finances actuel ne soit qu'un effet d'annonce et qu'elle devra être concrètement implémentée et assumée par le prochain gouvernement, lequel pourrait corriger le tir voire carrément abandonner certains de ces aspects, avance Grégory Homans. Cela s'est d'ailleurs déjà produit dans la petite histoire du droit fiscal. Quoi qu'il en soit, le climat n'est pas sain pour les investisseurs." Ces derniers vivent avec une épée de Damoclès au-dessus de leur tête. "En outre, poursuit Grégory Homans, ces mesures ponctuelles, si elles venaient à être adoptées sans être intégrées dans une réflexion globale, ne manqueront pas

d'avoir un effet négatif sur l'évolution du marché immobilier lui-même." Chez BNP Paribas Fortis, Marc Delforge est du même avis: "A partir du moment où les revenus locatifs sont taxés, la capacité de remboursement et la quotité qu'il est possible d'emprunter sont impactées. Certains dossiers acceptés hier pourraient ne plus l'être demain." Quant aux multipropriétaires, ils ne seraient pas non plus épargnés. "Leurs biens seraient pour ainsi dire imposés trois fois, souligne Grégory Homans. Une première fois lors de l'achat (droits d'enregistrement), une deuxième fois lors de la détention (précompte immobilier et taxation des loyers réels) et enfin une troisième fois lors de la transmission: donation, succession et vente si la taxation des plus-values immobilières venait à être généralisée."

#### 4. On parle aussi de ponctionner les plus-values

Outre une taxation des loyers réels, on parle également d'un impôt sur les plus-values immobilières qui serait alourdi pour être porté systématiquement à hauteur de 25 ou 30 %. Et ce, alors qu'elles sont actuellement, moyennant certaines conditions fréquemment rencontrées, totalement exonérées d'impôt. "Cette éventualité ne peut bien entendu pas être écartée, reconnaît Denis-Emmanuel Philippe. Comme l'a indiqué le ministre des Finances, il ne peut y avoir aucun tabou." Mais, ajoute le fiscaliste "la véritable question est bien entendu de savoir si un consensus politique pourra se former autour d'un rehaussement de la pression fiscale sur les loyers et les plus-

284,5  
MILLIARDS  
D'EUROS

Le coût de la mise à niveau du parc résidentiel belge d'ici 2050.

values immobilières. Or, rien n'est moins sûr. Sur le plan politique, la pilule sera à mon avis très difficile à faire avaler. Il ne faut pas oublier qu'une telle mesure va viser non seulement les multipropriétaires les plus aisés, mais aussi la classe moyenne qui a placé son épargne dans des briques. Il me paraît fort peu vraisemblable que les partis de droite de la Vivaldi (le MR, mais aussi l'Open Vld qui est en perte de vitesse d'après les récents sondages) accepteront de porter une réforme contenant des mesures visant à alourdir la fiscalité immobilière, notamment la taxation des plus-values immobilières, peu importe la durée de détention de l'immeuble: ils ne manqueraient en effet pas de se faire sanctionner par leurs électeurs". Cela étant, "il est existe généralement des manières de structurer son patrimoine pour éviter cet éventuel prochain impôt", assure Grégory Homans.

#### 5. La révolution énergétique coûte cher

Peu de propriétaires s'en rendent encore compte mais l'un des principaux curseurs de demain en matière d'immobilier tient en trois lettres: PEB. La performance énergétique des bâtiments déterminera le prix de votre bien, le taux hypothécaire des futurs acquéreurs et l'ampleur des travaux à effectuer. D'ici peu, un certificat PEB de niveau G (le plus énergivore)

pourrait même entraîner une sérieuse dévalorisation de votre maison, voire la sortir complètement du marché. Près de 95 % du parc résidentiel devra être rénové d'ici 2050 pour satisfaire aux objectifs énergétiques. Soit 4,5 millions de logements. Un défi colossal. A Bruxelles, par exemple, 92 % des logements ont été construits avant 1970. Et la moitié possèdent un PEB F ou G. Or, pour rentrer dans les clous du Green Deal européen, qui veut rendre l'isolation des habitations obligatoire à partir de 2030, il va clairement falloir changer de curseur et accélérer la cadence en matière de rénovation énergétique. Car, selon la Commission, tous les bâtiments résidentiels les moins performants devraient avoir obtenu un certificat PEB F d'ici 2030. Et, trois ans plus tard, ils devront avoir atteint l'échelon supérieur, à savoir le PEB E. On ne parlera donc même plus du niveau G. Les résidences secondaires ne sont pas concernées. L'équation s'annonce d'autant plus compliquée qu'il faudra trouver un équilibre entre bâton (menace fiscale) et carotte (primes pour rénover son bien). Et cela dans un contexte où, selon l'UGent, 45 % des Belges ne disposent pas de moyens suffisants pour financer la rénovation de leur logement. BNP Paribas Fortis a estimé à 284,5 milliards la mise à niveau du parc résidentiel belge d'ici 2050 (dont 103 milliards pour la Wallonie et 31 milliards



“ La crise du covid n'a pas freiné les ardeurs du fisc envers les multipropriétaires. Que du contraire. ” DENIS-EMMANUEL PHILIPPE (BLOOM LAW)



BELGAINAGE

pour Bruxelles). “Un effort considérable devra être effectué pour atteindre ces objectifs”, reconnaît Elisabeth Minjauw, responsable des crédits durables chez BNP Paribas Fortis. En Wallonie, 1,5 million de logements devront être rénovés dans les 30 prochaines années (sur 1,7 million). A Bruxelles, les chiffres évoquent 570.000 unités (19.000 rénovations par an).

Des mesures qui pourraient en tout cas pousser certains propriétaires à vendre en masse leur(s) bien(s), peu désireux de s'aventurer dans d'importants travaux. “Pour l'heure, beaucoup ne se rendent pas compte de l'impact ou de la décote sur la valeur de leur bien – qui sont souvent des passoires énergétiques – que cette révolution énergétique va avoir, pense Nicolas Jacquet, CEO de Own, société de conseil en investissement immobilier. Il est donc évident que de nombreux multipropriétaires pourraient se voir contraints de vendre leur logement. Soit ils n'auront pas les moyens, soit pas l'envie, soit ils n'y verront pas l'intérêt s'ils terminent leur parcours d'investisseur. L'impact sur les rendements ne sera pas non plus négligeable.” Et Elisabeth Minjauw de préciser qu’“une étude de l'UCLouvain montre que les biens présentant

des bonnes performances énergétiques se vendent 10,9 % plus cher et sont vendus 25 % plus rapidement. Le volet énergétique va donc clairement impacter le marché à l'avenir”.

## 6. Les multipropriétaires sont de plus en plus pénalisés

Depuis l'éclatement de la crise du covid, on observe un engouement accru des Belges pour l'immobilier. Dans un contexte incertain, la pierre rassure. En 2020, le nombre de déclarations distinctes de résidences secondaires en Belgique était de 908.740, selon le SPF Finances. Soit une hausse d'environ 15 % depuis 2016. Le marché immobilier reste porté par une fiscalité favorable, et ce même si les taux d'intérêt ont tendance à augmenter. “Mais depuis quelques années, souligne Denis-Emmanuel Philippe, l'administration fiscale mène une croisade contre les multipropriétaires, en particulier lorsqu'ils prennent des risques, effectuent de multiples transactions immobilières successives et consacrent un temps considérable à la gestion de leur patrimoine

① VINCENT VAN PETEGHEM, MINISTRE DES FINANCES, n'exclut pas une éventuelle taxation des loyers réels à hauteur de 30%.

immobilier. Et la crise du covid n'a pas freiné ses ardeurs. Que du contraire. Le fisc n'hésite pas à taxer les loyers qu'ils perçoivent et/ou les plus-values immobilières qu'ils réalisent comme un revenu professionnel, et cela au taux marginal de... 50%! Sans compter que ces revenus requalifiés sont pris en compte pour le calcul des cotisations sociales d'indépendant. Et il est frappant de constater qu'au cours des dernières années, de nombreuses cours d'appel du royaume ont donné raison au fisc.” Plus largement, il faut également noter que “les récents changements en matière de fiscalité immobilière favorisent de manière générale l'acquisition du premier logement”, note Grégory Homans. Dernier exemple en date: la proposition du MR de réformer les droits d'enregistrement pour l'acquisition de sa première résidence à Bruxelles: diminution du taux des droits d'enregistrement de 12,5 % à 10 %, augmentation de l'abattement à 220.000 euros (au lieu de 175.000 euros fixe) et augmentation du plafonnement pour profiter de l'abattement à 641.500 euros (au lieu de 500.000 euros). “Force est donc de constater qu'on ne vise pas à encourager l'achat d'un second immeuble, comme un immeuble de rapport par exemple”, ajoute Grégory Homans. Sans oublier que “pour certains multipropriétaires, la charge des rénovations pourra être lourde, complète le spécialiste crédits de BNP Paribas Fortis, Marc Delforge. Avec comme conséquence, la nécessité de se délester en tout ou en partie de leur portefeuille immobilier ancien pour sortir du marché ou se tourner vers les logements neufs”. ①