
AVIS

Avant-projet d'ordonnance modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique

| | |
|--|----------------------|
| Demandeur | Ministre Alain Maron |
| Demande reçue le | 03-06-22 |
| Avis adopté par le Conseil de l'Environnement le | 23-06-22 |

Préambule

Le 03/06/2022, le Conseil de l'Environnement, ci-après « le Conseil », a été saisi d'une demande d'avis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique. Lors de la réforme fiscale de 2016, le Gouvernement avait décidé de supprimer le bonus logement et par conséquent de majorer l'abattement de 60.000 à 175.000 euros sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, ceci dans l'objectif de permettre le maintien de la classe moyenne à Bruxelles.

Concrètement, cela signifie que pour un bien dont le montant d'achat s'élève à 175.000 euros, l'acheteur ne paie pas de droits d'enregistrement, soit un avantage de 21.875 euros. Pour un bien dont le montant d'achat se trouve entre 175.000 euros et 500.000 euros, les droits d'enregistrement ne sont pas dus pour les premiers 175.000 euros. L'abattement n'est plus d'application pour des biens dont le montant d'achat dépasse 500.000 euros.

L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis présente trois propositions de réforme :

- instaurer un abattement complémentaire en cas de rénovation énergétique importante (25.000 euros par saut de classe PEB, avec au minimum 2 sauts de classe) ;
- augmenter de 25.000 euros l'abattement principal qui s'élève aujourd'hui à 175.000 euros ; ce nouvel abattement s'élèverait donc à 200.000 euros ;
- augmenter le plafond actuel, qui s'élève à 500.000 euros, à partir duquel l'abattement ne s'applique plus ; ce nouveau plafond serait de 600.000 euros.

Concernant l'abattement pour rénovation énergétique, la vérification de saut de classe sera faite sur base des données reprises sur les certificats PEB (comparaison de la classe PEB au moment de l'achat avec la nouvelle classe après la fin des travaux). L'abattement rénovation étant un abattement complémentaire à l'abattement actuel, le premier devrait suivre *a minima* les mêmes conditions que le deuxième. En cas de travaux de rénovation énergétique, le délai pour permettre à l'acheteur de se domicilier dans le bien est allongé de 2 à 5 ans.

Concernant l'abattement principal, le délai laissé aux acquéreurs pour se domicilier est allongé de 2 à 3 ans. Si l'acquéreur ne maintient pas son domicile dans le bien acquis pendant 5 ans, il devra désormais rembourser une somme au prorata de la durée de domiciliation restante.

Le coût budgétaire des mesures présentées est estimé à environ 38 millions d'euros. Cependant, le Gouvernement considère que l'effet net sur le budget ne doit pas être estimé comme étant négatif : du fait des fortes hausses de prix de ces dernières années, le nombre de transactions dépassant l'abattement augmente progressivement et des recettes supplémentaires devraient dès lors être enregistrées. De plus, une nouvelle augmentation de l'abattement devrait aussi rendre le marché plus dynamique, ce qui pourrait également générer des recettes supplémentaires.

Avis

Le Conseil salue l'intention du Gouvernement de faire accélérer la rénovation du parc immobilier bruxellois. Il faut continuer à rehausser les ambitions afin d'éliminer les passoires énergétiques et d'atteindre le taux de rénovation annuel souhaité de 3% du parc immobilier. Aux yeux **du Conseil**, il semble néanmoins nécessaire de continuer les réflexions sur l'utilisation efficiente des moyens disponibles pour arriver aux objectifs de rénovation énergétique de la Région, et de mettre en place une évaluation continue des mesures implémentées. La question se pose notamment de savoir si une simple augmentation des seuils est suffisante pour améliorer l'efficacité environnementale des bâtiments qui sont acquis. L'abattement pourrait également se porter sur des améliorations en matière d'économies en eau ou sur des investissements propices à la biodiversité.

Le Conseil formule les recommandations suivantes :

Premièrement, **le Conseil** estime que l'objectif de la rénovation énergétique n'est pas nécessairement lié à la primo-acquisition d'un bien. En effet, l'abattement des droits d'enregistrement sur les 200.000 premiers euros a pour objectif l'accessibilité au logement, alors que l'abattement sur les 25.000 euros vise une accélération de la rénovation. Dès lors, **le Conseil** se demande s'il est pertinent que les limites du premier abattement soient applicables au second.

Deuxièmement, **le Conseil** préconise la nécessité d'inciter les acquéreurs de plus grands logements ou d'immeubles ne servant pas de résidence principale à la rénovation. **Le Conseil** demande donc que des mécanismes complémentaires soient mis en œuvre en ce sens.

Troisièmement, **le Conseil** estime que, depuis l'implémentation des réformes fiscales de 2016, l'évaluation de l'incidence de l'abattement sur les conditions de logement et sur le marché acquisitif à Bruxelles est insuffisante. Une vue claire sur les potentiels effets pervers est nécessaire pour pouvoir justifier le renforcement de cette mesure. Il faut donc mettre en place un système de suivi et d'évaluation des impacts des mesures, notamment sur une potentielle augmentation des prix de l'immobilier et sur un potentiel changement de la catégorie d'acquéreurs de biens.

Quatrièmement, **le Conseil** insiste pour que les travaux soient réalisés dans les règles de l'art. En effet, du point de vue environnemental, refaire des travaux qui ont été mal réalisés demande une utilisation de matériaux et d'énergie supplémentaire. Afin d'atteindre cet objectif, **le Conseil** demande que le mécanisme soit lié à la production de factures de la part des entreprises afin de vérifier que les travaux soient mis en œuvre par des sociétés (re)connues.

Finalement, puisque le Gouvernement déclare vouloir permettre le maintien de la classe moyenne en Région bruxelloise, **le Conseil** indique que plusieurs questions de justice sociale peuvent être soulevées par l'implémentation de cette mesure. Il pense notamment aux fonctionnaires des institutions européennes qui peuvent bénéficier de l'abattement alors qu'ils sont largement exemptés d'impositions contribuant aux recettes fiscales de la Région.

*

* *