

Des milliers de propriétaires bruxellois passeront à la caisse



L'ECHO - 14 jan. 2016
Page 5

De nombreux propriétaires, de la Ville de Bruxelles notamment, pourraient voir leur précompte immobilier augmenter de 15%, voire 30%. Le confort de leur bien ne correspond plus à la réalité cadastrale.

LE RÉSUMÉ

Des communes bruxelloises traquent les revenus cadastraux qui ne sont plus adaptés à la réalité en envoyant des courriers aux propriétaires.

Une grande majorité répondent à l'appel.

Sur 440 dossiers déjà traités pour la Ville de Bruxelles, la hausse du revenu cadastral atteint 44% en moyenne.

Le petit coup de pression envoyé par certaines communes bruxelloises à leurs habitants pour qu'ils se mettent en ordre vis-à-vis de l'administration cadastrale semble fonctionner. Depuis quelques mois, des milliers de lettres ont ainsi été envoyées par la Ville de Bruxelles, la commune d'Uccle, de Berchem ou encore celle d'Evere (qui a commencé ce travail en 2011) aux propriétaires de biens dont le signalement cadastral (et donc le précompte immobilier payé chaque année) ne semblait plus coller à la réalité.

Elles sont donc parties à la pêche aux informations et il semble que la pêche ait été bonne. C'est en tout cas vrai pour la Ville de Bruxelles, qui, étonnée de constater que 7.200 biens étaient dépourvus de chauffage central et de salle de bains sur son territoire, selon le registre cadastral, a contacté les propriétaires concernés. "Jusqu'ici, 85% des gens ont répondu. Pour les autres, des rappels sont actuellement envoyés. Sans réponse de leur part, nous effectuerons des contrôles", explique Philippe Close, l'échevin des Finances de la Ville de Bruxelles. A Uccle, Marc Cools, échevin en charge de l'Urbanisme et du Cadastre, constate aussi que deux tiers des 3.000 courriers envoyés ont reçu une réponse. "Les gens comprennent bien que c'est dans leur intérêt. Si vous avez une visite domiciliaire et que vous n'êtes pas en ordre, l'effet d'une augmentation du revenu cadastral peut être rétroactif", explique-t-il.

Une hausse de 44% sur 440 cas

Concrètement, les communes ont commencé par viser les biens de "niveau de confort zéro", donc sans salle de bains ni chauffage central. S'il s'avère que l'un des deux critères est rempli, la Ville de Bruxelles estime l'augmentation du revenu cadastral, et donc du précompte immobilier, à 15%. La hausse grimpera à 30% si les deux critères sont remplis, voire davantage si l'on a affaire à des maisons unifamiliales qui ont été divisées. Mais c'est à l'administration fédérale du cadastre de faire ses calculs, les communes ne font que lui transmettre l'information. "Pour le moment, 440 dossiers, les plus importants, ont déjà été traités par l'administration du cadastre. La réévaluation du revenu cadastral représente une hausse de 44%", explique Philippe Close. Au total, cette opération devrait rapporter un million d'euros par an à la Ville de Bruxelles, étant donné qu'une bonne partie du précompte immobilier atterrit dans les caisses communales via les centimes additionnels communaux. "Ces additionnels sont la principale source de revenus de la commune. Ils représentent actuellement 160 millions sur un budget de 750 millions", poursuit-il. La commune ne va donc pas s'arrêter en si bon chemin et a déjà envoyé 3.775 lettres pour les logements signalés comme ayant au moins une salle de bains ou le chauffage central. Le taux de réponse est de 60%, pour le moment.

De son côté, Uccle, qui récolte 80% du montant des précomptes immobiliers, n'a pas émis la moindre hypothèse sur les revenus que pourrait lui rapporter cette réévaluation, qui n'est pas inscrite au budget communal. Selon Marc Cools, "les augmentations de revenu cadastral resteront très limitées. Il faut que la valeur totale du bien ait augmenté de 15% minimum pour que l'administration puisse procéder à une réévaluation".

Phishing fiscal

La compétence du cadastre est fédérale. On peut donc se demander si l'intervention des communes dans ce domaine est opportune. Rien d'illégal, mais un procédé toutefois décrit comme une sorte de "phishing fiscal" par un avocat spécialisé en droit immobilier, qui préfère ne pas être nommé. "Les communes lancent des hameçons en espérant qu'un maximum de gens y mordront. Les courriers sont rédigés de manière à faire un peu peur, avec des extraits du code des impôts par exemple. Mais personne n'est obligé d'y répondre", explique-t-il.

Cependant, ne pas déclarer à l'administration cadastrale les améliorations effectuées dans une habitation est une fraude. Il est toujours plus "gai" d'informer soi-même l'administration plutôt que de recevoir une visite domiciliaire, d'être surpris avec trois nouvelles salles de bains et une véranda et de devoir payer des arriérés pour la partie éludée du précompte immobilier... D'autant plus que le propriétaire a toujours l'occasion, pendant deux mois à compter de la réception du courrier officiel, de refuser une proposition d'adaptation du revenu cadastral. "Cela peut aller jusqu'au juge de paix", poursuit l'avocat.

Quant à savoir pourquoi certaines communes ont commencé à trouver brûlant le dossier du revenu cadastral, leur manque à gagner entraîné par le tax shift fédéral a sans doute précipité les choses. Mais l'informatisation des données aussi. "Depuis l'informatisation, il nous suffit de regarder le listing fourni par l'administration cadastrale. Dès que nous voyons un niveau de confort zéro (NDLR: sur une échelle de 3), nous pouvons préparer un courrier. Dès qu'une demande de permis est introduite, elle est envoyée au cadastre", explique Marc Cools. Les radars administratifs sont définitivement entrés en action...

