

DÉCRYPTAGE

À Bruxelles, le bonus logement a été supprimé mais les droits d'enregistrement ont été fortement abaissés.

1 milliard d'euros de déductibilités fiscales en 2020 si le bonus logement n'avait pas été modifié.

Pourquoi le revenu cadastral est-il le grand tabou ?

REPORTERS



Chèque habitat : un vrai bonus ?

On ne touchera pas au bonus logement, avaient dit PS, MR, cdH et Écolo juste avant les élections régionales. Le gouvernement wallon vient pourtant de le rebaptiser et le modifier. Le système était impayable mais a-t-il été amélioré ? Décryptage en cinq points.

1.

Une économie pour le gouvernement wallon ?

À brève échéance, on ne peut pas parler d'une réelle économie. Le gouvernement wallon a plutôt compris que le bonus logement allait représenter une charge croissante : des crédits plus nombreux et des durées de crédit plus longues concourent à un emballement. En 2020, des chercheurs ont calculé que la déductibilité fiscale d'un bonus logement inchangé aurait dépassé le milliard d'euros.

Le chèque habitat permet donc de « bloquer » ce processus et d'avoir une meilleure maîtrise budgétaire. À noter que ce chèque habitat est budgété pour 66 millions en 2016 mais qu'il faut évidemment lui ajouter la déductibilité des crédits sous-crits avant la fin de cette année (évalués entre 700 et 750 millions €). Ce n'est donc qu'au terme de l'ensemble de ces « anciens » crédits que la situation sera complètement assainie. ■



2.



Une réponse aux critiques sur le bonus logement ?

Partiellement puisque ce chèque habitat aura une trajectoire variable en fonction des revenus du moment. La trajectoire du bonus logement, elle, était linéaire. À ce titre, on ne pourra plus dire que cette aide favorise surtout les gros revenus.

En revanche, le chèque habitat ne répond pas à la critique d'un effet « dopant » pour le marché immobilier. Ce dernier est le

premier bénéficiaire de l'aide au logement.

En d'autres termes, l'aide au logement favorise donc plus le vendeur que l'acheteur. Le chèque habitat ne corrige pas cet effet pervers. De même que ce chèque logement reste plus avantageux pour les personnes achetant une maison existante plutôt que celles qui en font construire une et qui sont soumises à une TVA de 21 %. ■ D.V.

3.

Comment ça se passe en Flandre et à Bruxelles ?

La Région wallonne est la dernière à avoir légitimé sur le transfert de cette compétence, jadis fédérale. Le nouveau système flamand est en route depuis janvier 2015. Le gouvernement flamand a lui aussi réduit la déductibilité fiscale mais a continué à l'appeler bonus logement. Cette mesure s'est accompagnée, comme ce sera le cas en Wallonie, d'une réduction des droits de donation.

C'est à Bruxelles que la différence est plus

importante : ici, le bonus logement a été carrément supprimé pour les futurs acquéreurs. En revanche, les droits d'enregistrement, déjà caractérisés par un système de réduction, ont fondu. Exemple concret : l'acheteur d'une maison de moins de 175 000 euros n'en paie plus du tout à Bruxelles. La Wallonie n'a pas pris cette orientation et conserve donc les droits d'enregistrement les plus élevés d'Europe. ■ D.V.



4.



Injuste par rapport au système d'avant 2016 ?

Le gouvernement wallon a beau présenter ce nouveau système comme plus favorable pour la majorité des ménages, c'est un peu difficile à comprendre. N'oublions pas qu'il s'agit de faire des économies budgétaires. Il est toutefois correct de dire que les bénéficiaires sont plus ciblés. Mais basculer d'un système à l'autre pour les futurs acheteurs sans toucher au système dont bénéficieront les personnes qui seront propriétaires avant la fin de l'année n'est-ce pas un peu in-

juste ? On répondra que c'est un peu la loi du genre et que ce raisonnement est valable dans bien d'autres domaines : même si des paliers sont prévus, il y a des personnes qui, à quelques jours près, travailleront deux ans de plus avant de pouvoir accéder à leur pension. Aux Pays-Bas, le bonus logement a été complètement supprimé, même rétroactivement. Ceux qui en bénéficiaient ont jugé le système injuste puisqu'on changeait les règles du jeu en cours de route. ■ D.V.

5.

Revenu cadastral : le grand tabou

Le revenu cadastral, c'est le grand tabou. Personne ne veut y toucher. Au-delà de l'impopularité d'un ajustement (il reste calculé sur les revenus locatifs de 1975), ce revenu cadastral est une source d'iniquité énorme. Spécialement entre les gens des villes (où il est plus haut) et des campagnes (où il est généralement bas). On parle ici du revenu cadastral des maisons anciennes. Mais c'est l'État qui reste compétent pour effectuer un ajustement au prix du marché

(on appelle ça une péréquation). Ce même État n'est pas pressé puisque l'essentiel des recettes liées à ce revenu revient aux Régions et Communes. Les premières pourraient certes contourner ce revenu cadastral ou l'affubler d'un quotient correctif. Mais pour cela, il faudrait pour la Wallonie qu'elle soit dotée d'une administration fiscale capable de le faire. Bref, le gouvernement wallon a de nouveau botté en touche et ce revenu cadastral ne sera pas revu. ■ D.V.

