

SEMINAR 3. REAL STATE MASS APPRAISAL SYSTEMS AND TAXATION

deux révisions générales des bases et avec la dimension souvent nationale de l'opération.

Le rapprochement des centres de décision des réalités du terrain constitue un moyen efficace de remédier aux principales difficultés. Il paraît donc très utile d'associer le plus étroitement possible les collectivités locales aux décisions, qui les concernent au premier chef en tant que principaux bénéficiaires des produits de la fiscalité foncière. Le rôle de l'administration nationale peut alors être limité à une assistance technique et à la surveillance du respect de la législation. De plus, la résolution des litiges se trouve facilitée par des décisions locales en opportunité avant l'engagement de procédures administratives.

L'adéquation du système aux objectifs fiscaux

L'objectif principal de l'impôt foncier est le rendement fiscal: il s'agit de procurer des ressources aux finances publiques, et notamment des ressources propres aux collectivités locales. Cela est cohérent notamment avec le lien étroit entre le patrimoine foncier et le territoire local.

Cependant, il est fréquent que l'on cherche également par une taxation différenciée de certains biens (logements sociaux, locaux industriels, terrains à bâtir par exemple) à viser des objectifs sociaux ou d'incitation foncière.

Ces stratégies visant plusieurs objectifs peuvent être sources de contradictions.

Conclusion

En fait, les modèles de fiscalité foncière des pays de l'Union européenne sont très divers, tant du point de vue des techniques d'évaluation cadastrale que des objectifs fiscaux poursuivis et du rendement fiscal.

Chaque système possède bien entendu avantages et inconvénients, mais il est clair que les constructions les plus récentes sont celles qui permettent d'atteindre plus facilement les objectifs d'actualité des valeurs, d'efficacité administrative et de rendement fiscal. En revanche, les systèmes les plus anciens (dont la France est un exemple) s'avèrent très difficiles à moderniser.

La confrontation de nos expériences et de nos pratiques enrichira nécessairement nos réflexions et nos études particulières. Les travaux de ce séminaire doivent nous aider à identifier et à promouvoir les meilleures pratiques ainsi qu'à éviter les écueils les plus dangereux. ■

Evaluations des biens immobiliers du Belgium

MICHEL DECHEFF

Administration du Cadastre. Belgium

Programme «mesures et évaluations»

C'est l'entité «Mesures et Evaluations» qui est chargée de la rationalisation des tâches d'estimation et d'évaluation, tant en valeur vénale, valeur locative, qu'en valeur de construction pour les biens immobiliers et mobiliers.

— Entité Mesures et Evaluations en tant que «Service Centre» principalement pour d'autres entités

— Rationalisation des tâches d'estimation et d'évaluation de biens mobiliers et immobiliers, tant en valeur vénale, valeur locative, qu'en valeur de construction:

- Uniformisation des méthodes d'évaluations, de l'unité de connaissance des valeurs immobilières (recoupement des valeurs, valeur forfaitaire unique), et de la mise en valeur du patrimoine de l'Etat
- Difficulté de fixer un revenu cadastral compte tenu de l'évolution contrastée des marchés immobiliers

- Recherche d'un meilleur traitement des dossiers fiscaux de tous les contribuables
- Raccourcissement du traitement des demandes d'estimations et d'évaluations venant des autres entités
- Amélioration de la qualité des estimations et de la précision des évaluations par une plus grande spécialisation des acteurs

- Accroissement de l'importance des biens mobiliers par rapport aux biens immobiliers
- Développement des critères d'évaluation des biens mobiliers
- Développement du concept de «Valeur Unique Fiscale»

— Rationalisation du traitement des litiges:

- Raccourcissement du traitement des délais et de l'efficacité de traitement des litiges
- Réduire le contentieux par une gestion pro-active des évaluations et mesurages grâce à l'expérience acquise en matière de traitement de litiges
- Développement d'un «Knowledge Centre» et ceci en étroite collaboration avec les programmes «Sécurité Juridique», «Services patrimoniaux» et «Etablissement de la réglementation et traduction en procédures de travail (Documentation patrimoniale)»

— Rationalisation de la gestion du plan cadastral.

Valeur venale

Selon TEGOVA (The European Group Of Valuers Assets – Belgium: c/o U.B.G. Rue du Nord, 76 – B 1000 Bruxelles), la VALEUR VENALE est représentée par le prix que l'on peut raisonnablement espérer obtenir, à la date d'évaluation, dans les conditions suivantes:

— le propriétaire désire vendre et quelqu'un désire acheter;

— on dispose d'une durée raisonnable de mise en vente, eu égard à la nature du bien et à l'état du marché;

— le bien est librement présenté sur le marché, avec une publicité non équivoque, suffisamment large et claire;

— les prix sont stables pendant la période envisagée;

— il est fait abstraction, sur le plan des références, d'une offre exceptionnelle émanant d'un acheteur placé dans des conditions particulières.

Valeur de construction

La valeur de construction, selon l'ABEX (Association Belge des Experts/Commission de l'Index du coût de la construction) représente le coût de la construction d'immeubles d'habitation en Belgique, dont les principaux éléments constitutifs sont les frais d'étude, la main-d'œuvre, les matériaux, les frais généraux et le bénéfice d'entreprises et des taxes.

Valeur locative

La valeur locative d'un immeuble est le montant équitable et normal du revenu qui est ou devrait être perçu

par le propriétaire en contre-partie de la cession à un tiers appelé locataire (pour une propriété bâtie, une terre non cultivée ou exploitée isolément) ou fermier (pour une terre cultivée dans un ensemble, une ferme ou une exploitation agricole), de la jouissance du bien.

Valeur locative normale

La valeur normale d'un bien peut être définie par le loyer qui serait obtenu du plus offrant si, à la date prise en considération, après une publicité suffisante, le bien était loué de la façon la plus adéquate.

Cette valeur locative normale est déterminée notamment par la comparaison avec les loyers obtenus, pour des biens de même nature et de situation analogue, lors de contrats de location réalisés dans des conditions normales à cette date.

Elle constitue par conséquent le point d'équilibre dans un marché normal, entre l'offre et la demande.

Une valeur locative est normale lorsqu'elle est induite d'une location anormale, dont le loyer n'est pas le résultat du libre jeu de l'offre et de la demande.

Par exemple: les loyers appliqués par les sociétés de logement social se révèlent le plus souvent comme étant anormaux puisque basés, notamment, sur la capacité contributive de chaque locataire pris individuellement.

Valeur locative brute selon le Code des Impôts sur les Revenus (art. 477, §3, CIR)

«Par revenu brut, on entend le montant cumulé du loyer et des impôts de toute nature acquittés par le locataire pour compte du bailleur, ainsi que la valeur en argent des charges, autres que les réparations locatives, résultant des conditions mises par le second à la location de l'immeuble. Si une charge consiste en une dépense une fois faite, elle est répartie sur toutes les années de la durée du bail.»

Valeur locative nette selon le Code des Impôts sur les Revenus (art. 477, §2, CIR)

«Par valeur locative normale nette, on entend le revenu normal brut diminué de 40 p.c. pour frais d'entretien et de réparations; la déduction porte sur le revenu afférent à la construction et aux dépendances bâties ainsi qu'aux dépendances non bâties à concurrence maximum de huit ares.»

Le revenu cadastral - définition (art. 471, §§1-2, CIR)

«§1^{er}. Il est établi un revenu cadastral pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination.»

«§2. Par revenu cadastral, on entend le revenu moyen normal net d'une année.»

Il est fixé actuellement sur base du marché immobilier du 1^{er} janvier 1975.

Projet de valeur unique en matière fiscale —l'avenir— le pari

Il s'agit d'une proposition reprenant des pistes de réflexion pour l'établissement d'une valeur unique fiscale.

Il convient au préalable d'indiquer que cette valeur doit, à l'origine, se fonder sur la réalité économique, qu'il faudra ensuite prévoir son évolution dans le temps sur base d'un certain nombre d'éléments statistiques, et procéder ensuite, selon un terme à définir, à certains ajustements en fonction

de divers paramètres.

En effet, la maîtrise de la connaissance de l'évolution des valeurs immobilières dans le temps est une matière fort complexe, dont il est difficile de dégager des tendances générales à appliquer de manière individuelle pour chaque bien-fonds, compte tenu de la diversité des types de biens concernés et particulièrement des évolutions très contrastées en raison de la situation particulière de chaque bien. Comme nous l'envisagerons ci-après, le caractère de situation est l'élément le plus contraignant, dont il est malaisé de cadrer l'évolution dans le temps.

L'instauration d'une valeur unique fiscale, établie d'une manière bilatérale entre le propriétaire d'un fonds et l'administration fiscale, accessible à tous et pouvant donc être connue préalablement à toutes transactions immobilières, serait de nature à rencontrer les nombreuses doléances émises par les milieux professionnels de l'immobilier et les citoyens «consommateurs» à l'encontre de l'absence d'informations concordantes quant à la base d'imposition en matière de transactions de biens-fonds.

Cette valeur unique concernerait tous les biens immobiliers repris à l'allivrement cadastral, c'est-à-dire toutes les parcelles bâties et les parcelles non bâties.

Méthode proposée

Dans le cadre du projet de valeur unique en matière fiscale, nous proposons d'établir la valeur initiale de construction pour chaque parcelle bâtie. En l'occurrence, il s'agit plus exactement d'une valeur de reconstruction qui devrait être attribuée de manière individuelle pour chaque bâtiment.

Selon notre expérience en la matière, pour les bâtiments à usage de logement, nous suggérons d'utiliser la méthode de l'Union des Géomètres Experts de Bruxelles (société royale fondée en 1876-méthode codifiée par Fr. Gabele et consorts en septembre 1993).

Pour les bâtiments industriels et exceptionnels, nous proposons de conserver la méthode —qui a fait ses preuves— utilisée par les géomètres-experts du Cadastre (application du taux de 5,3% de la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence —article 478 du Code des impôts sur les revenus).

Pour plus de renseignements, contacter par e-mail: francis.gabele@minfin.fed.be.

Remarques importantes

La modification de la base d'imposition en matière immobilière engendrerait l'obligation d'une concertation préalable et l'obtention d'un accord formel de la part des trois Régions et Communautés (Loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, modifiée par la loi spéciale du 16 juillet 1993 visant à achever la structure fédérale de l'Etat, ainsi que la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises) nécessitant de dresser un inventaire de toutes les dispositions légales et réglementaires prenant en considération le revenu cadastral ou la valeur vénale.

Congres sur le Cadastre dans l'Union Européenne

Le Royaume de Belgique a accueilli avec grande satisfaction cette initiative et y présentera ses objectifs en matière de réforme de l'administration du Cadastre belge dans le cadre de la nouvelle «institution» de la documentation patrimoniale.

SEMINAR 3. REAL STATE MASS APPRAISAL SYSTEMS AND TAXATION

Certains principes énoncés pour l'établissement d'une déclaration sur le Cadastre dans les pays de l'Union Européenne retiennent plus particulièrement l'attention.

En ce qui concerne l'Etat Fédéral belge, je retiens en particulier le fait que la parcelle est l'objet de base du Cadastre.

Sur le plan européen, la Belgique adhère à l'idée que les Cadastres doivent être gérés comme des bases de données ouvertes, pouvant incorporer d'autres informations propres à la parcelle, selon les nécessités de chacun des Etats membres et de l'Union Européenne.

Ainsi, en Belgique, les bases de données réunies sous une coupole (à créer) doivent permettre la gestion des impôts fonciers et la planification territoriale, ainsi que celle permettant une évaluation massive au travers d'applications informatiques.

Déjà en Belgique, l'information détenue au Cadastre est mise à la disposition de tous les citoyens ainsi que des

entreprises. Les normes pour y accéder respectent les normes prescrites par la Commission de la Protection de la vie privée, notamment. En outre les prix fixés ne découragent pas l'accès à l'information.

L'information territoriale est mise à la disposition des administrations communales, régionales et fédérales. La collaboration et la coopération entre les services de ces différentes entités concourent à la conservation et à l'actualisation permanente de l'information cadastrale.

En conclusion

Créer un instrument fort, cohérent, compétitif, de coopération administrative et cadastrale européenne, adapté aux nouvelles réalités du monde est une priorité d'action.

Coopérer, c'est échanger, c'est être ouvert à l'expérience des autres, à leurs questions, à l'originalité de leurs réponses. ■