



## Questions de lecteurs



Vous avez une question relative à la pension, l'immobilier, les successions, la fiscalité, etc.? Envoyez-la à [redaction@monargent.be](mailto:redaction@monargent.be)

**1** «Ai-je droit aux réductions d'impôts liées à un crédit hypothécaire contracté en vue de financer l'achat du logement familial en Wallonie (chèque habitation) si je suis déjà propriétaire d'un autre bien à un 1/3 avec un membre de ma famille?»

Afin de bénéficier du chèque-habitation, l'habitation pour laquelle vous sollicitez l'avantage fiscal doit être votre habitation propre (dans laquelle vous habitez) et unique (votre seule habitation). Cette dernière notion signifie que vous ne pouvez pas, à côté de l'habitation en question, posséder d'autres habitations, que ce soit en tant que copropriétaire (ce qui semble être votre cas), nu-propiétaire, usufruitier, etc. L'administration fiscale wallonne va se baser sur votre situation au 31 décembre de l'année de la conclusion du crédit pour apprécier le caractère unique de l'habitation. Il existe cependant des exceptions:

- si vous êtes copropriétaire, usufruitier, nu-propiétaire d'une autre habitation par héritage;
- si vous avez mis en vente l'autre habitation au 31 décembre (pour autant qu'elle soit vendue au plus tard le 31 décembre de l'année suivante);
- si vous louez l'autre habitation via une agence immobilière sociale.

Notez que si cela avait été l'inverse (si vous aviez d'abord acheté votre habitation propre et unique en Wallonie, et que vous étiez ensuite devenu propriétaire d'une autre habitation), vous auriez pu continuer à bénéficier du chèque-habitation, mais réduit de moitié.

**2** «Suite au nouveau traité fiscal entre la France et la Belgique, que se passera-t-il si une société belge est propriétaire d'un bien en France et qu'elle le vend? La société belge sera taxée en Belgique sur la plus-value (éventuelle). Mais, en plus, sera-t-elle aussi taxée en France?»

Une plus-value réalisée par une société belge sur la revente d'un bien situé en France n'est pas imposable en Belgique. De fait, comme l'explique Grégory Homans, avocat fiscaliste associé au cabinet Dekeyser & Associés, «en vertu de l'article 3 de l'actuel traité fiscal franco-belge, la plus-value issue de la cession d'un immeuble français par une société belge, est exclusivement imposable en France. Le nouveau traité fiscal franco-belge signé ce 9 novembre 2021 (qui rentrera en vigueur au plus tôt en 2023) ne modifie pas cela.»

ISABELLE DYKMAN

Combien coûte l'immobilier dans votre commune?

Scannez le QR code ci-dessous ou surfez sur [lecho.be/prix-immobilier](https://lecho.be/prix-immobilier)



# 2022, année d'incertitudes pour l'investisseur en immobilier



Les rendements de l'immobilier ont été comprimés en 2021 suite à la forte hausse des prix. © BELGA

## La réforme fiscale et les obligations de rénovations énergétiques planent au-dessus du marché de l'investissement en immobilier.

MATHILDE RIDOLE

Si les rendements immobiliers ont légèrement baissé, notamment suite à une forte hausse des prix, cela n'a pas empêché les investisseurs de se ruier sur le segment du résidentiel en 2021, valeur refuge par excellence de ce marché. Mais, en 2022, l'activité immobilière devrait croître de façon plus modérée, selon les experts. Et pour cause. Plusieurs zones d'ombres menacent le marché.

### 1 Vers un tournant fiscal

Le ministre des Finances Vincent Van Peteghem (CD&V) a mandaté un groupe de travail en vue de la future réforme fiscale qui devrait aboutir en 2024. Parmi les dossiers sur la table, on retrouve la taxation des loyers réels (avec possibilité de déduire les frais) et des plus-values immobilières à 30%, en échange d'une réduction d'autres taxes immobilières.

«La réforme fiscale risque de refroidir fortement certains candidats. C'est une sorte d'épée de Damoclès au-dessus de la tête des investisseurs», estime Nicolas Jacquet, fondateur de la société de conseil en investissement immobilier, OWN.

Cette réforme inquiète effectivement les investisseurs, signale son confrère Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide. Même si rien n'est encore fait, «il n'est pas impossible que ces taxes soient un jour adoptées», concède l'expert. «Mais il faudra encore voir quels seront les détails légaux, notamment le taux d'imposition exact. Sera-t-il de 16,5% comme la taxe sur la plus-value? Ou de 30%, soit l'équivalent du précompte mobilier actuel? Ou encore de plus ou moins 50% comme le taux marginal sur les revenus?», questionne Adrian Devos, qui va plus loin dans sa réflexion. «Reste encore à savoir si le fisc va taxer 100% des loyers réels ou opter pour un abattement, comme la taxation des revenus immobiliers professionnels qui ne sont taxés qu'à 60%, puisque le fisc considère qu'il y a 40% de charges (limité à 2/3 du revenu cadastral revalorisé). Ou un autre abattement?» En parallèle, le fisc

devrait supprimer ou réduire d'autres taxes immobilières. Cela pourrait concerner le précompte immobilier ou l'ajout du revenu cadastral (indexé et majoré de 40%) à la base imposable des revenus à l'IPP, pour éviter une double imposition. «Au final, cela devrait constituer une différence minime pour les investisseurs», rassure-t-il.

Pour Nicolas Jacquet, cette réforme fiscale peut être à la fois une bonne et une mauvaise nouvelle. Elle pourrait permettre d'équilibrer le marché, qui subit jusqu'ici une demande beaucoup plus élevée que l'offre. «La nouvelle est peut-être moins bonne pour ceux qui sont déjà propriétaires, car la réforme fiscale sur les loyers et la plus-value va toucher leur patrimoine.»

### 2 Se mettre aux normes écologiques

Une autre incertitude sur le marché est celle de la rénovation énergétique. L'Europe veut rendre l'isolation des logements obligatoire dès 2030. Tous les bâtiments résidentiels les moins performants devraient avoir obtenu un certificat PEB «F» d'ici là, puis, trois ans plus tard, tous les logements résidentiels devront avoir atteint l'échelon supérieur, à savoir le PEB «E». Les Régions n'ont pas attendu cette annonce européenne pour déjà pousser les propriétaires à rénover le parc immobilier belge. À Bruxelles, par exemple, tout le parc résidentiel devrait afficher un PEB «C» en 2050. D'ici là, les propriétaires devront faire des travaux tous les 5 ans pour upgrader leur immeuble.

En Flandre, à partir de 2023, celui qui achète une maison dont le niveau de performance énergétique est inférieur ou égal à E aura cinq ans pour rénover le bâtiment au niveau D.

Toutes ces mesures à court et moyen terme sont de nature à pousser certains propriétaires à vendre les biens qui ne répondront plus aux normes de demain. «Certains investisseurs sont inquiets concernant les travaux de rénovation énergétique pour atteindre l'objectif de neutralité carbone pour 2050 et vont même jusqu'à vendre leur bien, estimant que les prix baisseront au fur et à mesure que l'on se rapprochera de la date butoir si l'on ne rénove pas», explique Adrian Devos, qui attend des éclaircissements juridiques sur la question, rappelant que certains biens, de par leur architecture à sauvegarder, ne permettent pas tous les travaux d'isolation possibles.

# +3%

ING et BNPFF prévoient une hausse des prix de l'immobilier de 3% en 2022.

Outre l'incertitude d'un écart de plus en plus criant entre les prix du neuf et de l'ancien (non rénové), ces travaux de rénovation peuvent également, dans un premier temps, impacter le rendement de l'investisseur et nécessiter l'obtention, dans certains cas, d'un crédit pour financer les travaux, ce qui n'est pas forcément gagné lorsque celui-ci a déjà un premier crédit pour rembourser l'achat du bien en question.

### 3 Des taux en légère hausse

Les économistes anticipent, pour 2022, une petite hausse des taux longs. La Banque centrale européenne (BCE) a annoncé qu'elle allait mettre un terme à son programme d'achats d'urgence face à la pandémie au printemps 2022. «Sa politique monétaire sera donc plus stricte, ce qui aura pour effet une petite hausse des taux longs et donc des taux hypothécaires. Mais cette hausse sera très lente et très légère. La tendance est donc différente d'il y a quelques années, où les taux ne faisaient que baisser», analyse Steven Tytsteyn, économiste chez ING.

### 4 Des prix plus estables

Tous les experts sont convaincus que les prix, qui ont fortement augmenté en 2020 (+6,8% pour les appartements et +5,7% pour les maisons, selon les chiffres de la Fédération du notariat) et en 2021, devraient se stabiliser.

ING s'attend à une croissance ralentie des prix pour 2022 de l'ordre de 3%, après une hausse de 7% sur l'ensemble de 2021. La banque explique cela par la prévision de taux longs en légère hausse.

BNP Paribas Fortis prévoit également une croissance de 3% des prix de l'immobilier en 2022.

### 5 Le résidentiel toujours en tête

Les acquéreurs pour habitation propre et investisseurs se sont rués sur le segment du résidentiel en 2021, se livrant à une concurrence accrue. Pour Adrian Devos et Nicolas Jacquet, cela devrait être toujours le cas en 2022.

«L'immobilier réel, autrement dit le résidentiel, est facile d'accès et facile à comprendre. Cette tendance va évoluer et se renforcer. On s'attend à un statu quo puisque le retail continue de voir son marché se contracter alors que celui des bureaux est en pleine mutation», analyse Nicolas Jacquet.

«L'incertitude liée à la fiscalité et les obligations de rénovation, qui pèsent déjà sur le résidentiel, pèsera encore plus fort sur les autres secteurs comme le bureau qui doit déjà faire face à d'autres défis comme le télétravail. Le résidentiel est le segment qui continuera à performer», appuie Adrian Devos.