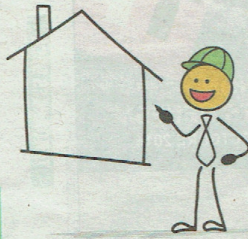


TRAVAUX ET

# REVENU CADASTRAL

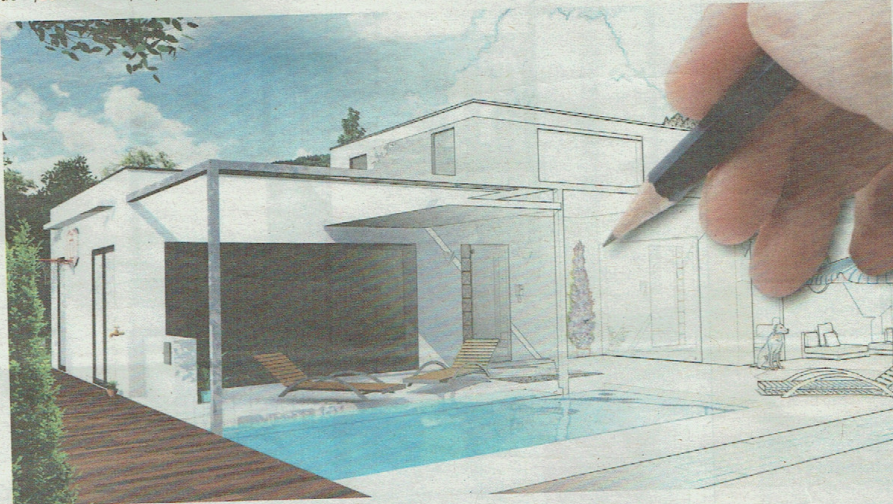
## CONNAÎTRE LE LIEN...



Le cadastre date de l'époque Napoléonienne. Il avait pour objectif de fournir à l'État un aperçu de tous les revenus de biens immobiliers pour prélever l'impôt sur ceux-ci et prouver la propriété d'un bien immobilier.

Le Revenu Cadastral sert de base pour calculer le Précompte Immobilier, une forme d'impôt régional, provincial et communal en cas de possession d'un bien. En Flandre, il s'élève à 2,5 % du Revenu Cadastral indexé tandis qu'en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, il est de 1,25 %. Une propriété louée comme logement social

quel les travaux ont été réalisés. Un fonctionnaire se rend alors sur les lieux pour déterminer le montant du revenu cadastral. Le montant est signifié par recommandé. À défaut, de communication, le contrevenant s'expose à une amende administrative ou pénale. Le revenu cadastral doit être mentionné sur la déclaration à l'impôt des personnes.



profite de tarifs préférentiels de respectivement 1,6 % et 0,8 % selon la région. Le précompte immobilier est en théorie le revenu locatif annuel estimé d'un logement dont sont déduits les frais d'entretien et de réparations. En d'autres termes, il représente le montant net que l'on peut espérer en louant son bien pendant une année. La base est toujours reprise sur les loyers fixés au 1er janvier 1975 et il est indexé chaque année. En cas de travaux au bâtiment, excepté pour des travaux d'économie d'énergie, pour un montant qui s'élève à au moins 50 € ou 15 % du revenu cadastral, il est nécessaire de demander la réévaluation de votre revenu cadastral. Une rénovation peut donc avoir des conséquences financières qui peuvent dépasser le budget prévu au départ. La date de fin des travaux de construction, transformation, réunion, division ou rénovation doit être communiquée par écrit dans les 30 jours au bureau de contrôle du Cadastre compétent pour la commune dans laquelle se situe le bien dans le-

quelques administrations se basent, entre-autres, sur le revenu cadastral pour accorder ou refuser des aides. Il est également possible pour les personnes qui éprouvent des difficultés de demander un étalement des paiements. Il est nécessaire d'adresser une demande au Service public fédéral des finances, à l'administration générale de la fiscalité au service du précompte immobilier. Avoir des enfants donne parfois droit à une réduction. Une maison modeste donne également droit à un taux réduit de 25 %. Des règles qui diffèrent également selon chaque région. En cas de travaux, il est possible de perdre le bénéfice de cette réduction si le revenu cadastral dépasse une certaine limite. Lors de la révision du revenu cadastral, il est également pris en compte le quartier dans lequel se trouve l'immeuble. Si une amélioration de ce quartier est intervenue, elle peut également influencer le montant du précompte immobilier.

### INFOS PRATIQUES

- En cas de contestation de l'augmentation du revenu cadastral à la suite de travaux, contactez la Présidente du Service de Conciliation Fiscale, Marie-Christine Delbaer au **025762360** (général) ou **marie.delbaer@minfin.fed.be**
- Un site qui vous renseigne sur le précompte immobilier **www.pim.be**
- **www.belgium.be/fr/logement/construire\_et\_renovier/permis\_d\_urbanisme**
- Informations sur les travaux de rénovation : **www.myminf.be**
- Informations concernant le cadastre : **www.cadastre.be/cadastre**
- Les rénovations et le revenu cadastral : **www.belgium.be/fr/logement/construire\_et\_renovier/revenu\_cadastral**
- Quelques conseils : **www.immo-particulier.be/conseil/immobilier-et-fiscalite/**
- En cas de réclamation : **www.federaalombudsman.be/fr/reclamations/exemples/revenu-cadastral-1**

### CE QU'ILS EN PENSENT

**Erik Deckers**  
gérant de la sprl  
PIM.be rappelle que  
toutes les améliorations  
ne doivent pas  
être déclarées



Certains travaux ne doivent pas faire l'objet d'un permis d'urbanisme. Chaque région a ses propres règlements et codes et ils changent souvent... L'exemption de permis varie donc d'une région à l'autre. Mais la logique fiscale reste la même pour les 3 régions. Si vous effectuez des travaux qui ont nécessité un permis, il en résultera une révision du revenu cadastral, quasi à l'initiative de l'administration. Si vous effectuez des travaux qui n'ont pas nécessité de permis, vous rentrez dans la logique de l'auto-flagellation. En effet, tout contribuable est censé prendre l'initiative d'effectuer, dans les 30 jours de la date d'achèvement des travaux, l'administration du cadastre des améliorations et de demander à l'administration de majorer son revenu cadastral en conséquence. S'il ne le fait pas, il commet une infraction, passible d'amendes administratives, voire pénales. Tous les travaux relatifs aux économies d'énergie sont exonérés d'une augmentation du revenu cadastral. Par exemple le remplacement d'une ancienne chaudière par une nouvelle plus performante, l'isolation des murs, des sols et toiture, le remplacement d'un simple vitrage par du double ou triple vitrage... Une circulaire spécifique a été publiée à ce sujet par l'administration fiscale. Si c'est votre habitation propre, exonérée, cela n'aura aucune incidence sur votre déclaration à l'IPP. Par contre, le revenu cadastral, qui est en outre indexé chaque année, sert de base au calcul du précompte immobilier et donc son addition annuelle à payer va augmenter sensiblement.

**Catherine De Bruecker**  
médiatrice fédérale  
pour l'ensemble de  
l'administration fédérale  
dont le service reçoit une vingtaine de  
plaintes par an concernant  
le changement de  
précompte immobilier  
à la suite de travaux



Lorsque l'on réalise des travaux, on doit introduire un formulaire auprès du cadastre. Ce formulaire permet de réaliser le calcul du Précompte Immobilier. Les personnes qui réalisent des travaux risquent le contrôle, à fortiori lorsqu'une demande de permis de bâtir a été introduite car le cadastre en est informé. En tant que médiatrice fédérale pour l'ensemble de l'administration fiscale, j'ignore le nombre total de plaintes introduites d'autant qu'avant d'arriver à nos services, les contribuables doivent d'abord engager une procédure auprès du Service de Conciliation Fiscale. Ce service se trouve au sein de l'administration fiscale, mais est totalement indépendant de l'administration. Il peut donc prendre des décisions contrairement à l'administration. La personne qui a vu son revenu cadastral augmenter a le choix d'accepter ou non la proposition de conciliation. Si la conciliation fiscale n'aboutit pas et que le propriétaire du bien n'est pas satisfait, il fait alors appel à nos services. Notre rôle est de vérifier que la procédure a bien été efficace. Par exemple, nous vérifions si le contrôleur a bien sollicité la conciliation fiscale. Depuis le lancement en 2007 de ce système, les plaintes concernant une augmentation du revenu cadastral qui arrivent jusqu'aux médiateurs sont plutôt modérées. Nous en recevons une vingtaine par an concernant cette problématique de l'augmentation du revenu cadastral après des travaux. Après avoir réalisé des travaux dans son bien, il faut être attentif aux délais car la personne n'a que deux mois pour introduire son recours concernant cette augmentation du revenu cadastral. Parfois, il est trop tard.