

Les récentes avancées pour la fiscalité des biens classés

Marie-Sophie de Clippele

Chercheuse F.R.S.-FNRS

Université Saint-Louis – Bruxelles



Fiscalité

- Levier intéressant pour stimuler le propriétaire
- Inciter plutôt qu'imposer
- Complète aide publique via subventions
- Mais dispersion des instruments fiscaux
- Régionalisation récente (2014) de certaines compétences fiscales → complexité

Fiscalité fédérale

- Soutien amoindri depuis la 6^e réforme de l'État

TVA	Taux de 6% pour rénovation
IPP	- Réduction pour travaux d'entretien et de restauration - Exonération RC et préc immob pour bien de culte
IPM et ISoc	Rien de particulier
Dation d'œuvres d'art en paiement des droits de succession	Régionalisé, mais seulement effectif en Flandre

Fiscalité fédérale

- Taux de TVA : 6% pour les travaux dans habitation de + de 10 ans
- Réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques : 145/36 CIR :
 - Bénéficiaire : propriétaire personne physique (aussi UFier, emphytéote, possesseur, superficiaire)
 - Immeuble :
 - bien classé
 - Habitation occupée par le propriétaire
 - Accessible au public

Fiscalité fédérale

- Réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques : 145/36 CIR :
 - Travaux d'entretien et de restauration :
 - Préservation, rétablissement ou valorisation
 - seulement dépenses liés à ces travaux et si accessible au public
 - Accord préalable de l'autorité compétente
 - Pour des dépenses déjà effectuées
 - Seulement pour les parties non couvertes par des subsides

– Réduction d'impôt de 30% sur les 50% des dépenses, sans dépasser 38.390€ (en 2017)

– Exemple :

Travaux pour 20.000€ - 8.000€ en subsides (40%) = 12.000€ (=base imposable plafonnée à 38.390€)

50% des 12.000 = 6.000 dont on retire 30% = 1.800€ de réduction d'impôt

CCL : 20.000€ de travaux : 10.200€ payés par le propriétaire et 8.000€ par des subventions et 1.800€ réduit de l'impôt IPP

Fiscalité fédérale

- Avantage fiscal seulement pour les monuments situés sur le territoire national
- Pas de règles fiscales particulières pour l'impôt des personnes morales ou des sociétés, mais se constituer en personne morale peut être avantageux fiscalement :
 - Société commerciale si autres revenus à équilibrer
 - Asbl → conseil : asbl devient emphytéote et pers. phys. gardent la nue propriété

Fiscalité fédérale

- Dation d'œuvres d'art en paiement des droits de succession
 - Art. 83/3 et 83/4 du Code des droits de succession
 - Régionalisé : seulement effectif en Flandre (3.4.3.0.1 CFF)
 - Outil trop peu connu et/ou mal appliqué

Fiscalité Région flamande

- Système d'ensemble mais alternatif aux subsides

Réduction d'impôt	oui
Droits de donation	Crédit d'impôt
Droits de succession	Rien de particulier
Droits d'enregistrement	Crédit d'impôt (-50%)
Précompte immobilier	Réduction pour les associations des monuments ouverts

Fiscalité Région flamande

- Réduction d'IPP (*belastingvermindering*) : projet en commission au Parl.fl. :
 - Immeuble : pas une habitation ni obligation d'ouvrir au public ; tous les biens protégés
 - Base imposable : 100% (et non 50%), mais plafonné à 25.000€ (supprime l'index)
 - Réduction de 40% (et non 30%)
 - Réduction pour le bien et non à chaque contribuable (réduction proportionnée à part de propriété)

Fiscalité Région flamande

- Réduction d'IPP : projet en commission au Parl.fl. :
 - Impose choix entre subsides ou avantage fiscal : pas de cumul (raisons budgétaires et d'efficacité stratégique et financière; mais recul des aides publiques en contrepartie des charges).
 - Exemple :

Travaux pour 20.000€ : choix :

 - 40% en subsides : $20.000 - 8.000 = 12.000€$ à payer
 - 40% en réduction d'impôt sur 20.000€ (100% de la base imposable tant que ne dépasse pas 25.000€) : $20.000 - 8.000 = 12.000€$ à payer
 - Pas de cumul comme avant et donc paye 12.000€ et non 10.200€ → régression

Fiscalité Région flamande

- Droits de donation (*schenkingsrecht*) :
 - taux réduit de 3% ou 7% si réinvesti le montant gagné dans le bien endéans les 5 ans avec un plan de gestion
 - Mais réduction par donataire et non sur l'ensemble de la donation
 - Pas de cumul avec subsides pour mêmes travaux (complémentarité partielle)
 - Calcul au cas par cas : réduction des droits de donation est automatique alors que subsides dépendent du pouvoir d'appréciation discrétionnaire
- Droits de succession (*erfrecht*) : taux généraux

Fiscalité Région flamande

- Droits d'enregistrement (*verkooprechten*) :
 - réduction de moitié si réinvesti dans le bien dans les 5 ans avec un plan de gestion: 10% → 5% ; mais pas de cumul avec subsides pour mêmes travaux (complémentarité partielle)
 - Incite à aliéner (comme pour droits de donation amoindris)
- Précompte immobilier : exonération pour les monuments donnés aux associations des monuments ouverts (ex. Herita)

Fiscalité Région wallonne

- Volonté d'une fiscalité soucieuse de certaines charges (encore en projet)

Réduction d'impôt	Oui : 145/36 CIR
Droits de donation	Projet de crédit d'impôt
Droits de succession	Projet de crédit d'impôt
Droits d'enregistrement	Rien de particulier
Précompte immobilier	Rien de particulier

Fiscalité Région wallonne

- Volonté d'une fiscalité soucieuse de certaines charges (encore en projet, en 1^e lecture au Gouvernement le 6 déc 2016) : crédit d'impôt pour droits de succession et de donation :
 - Exemption pour les propriétaires si montant réinvesti dans les 20 ans dans le bien protégé et habité, avec fiche d'état sanitaire
 - Cumul admis avec subsides

Fiscalité Région bruxelloise

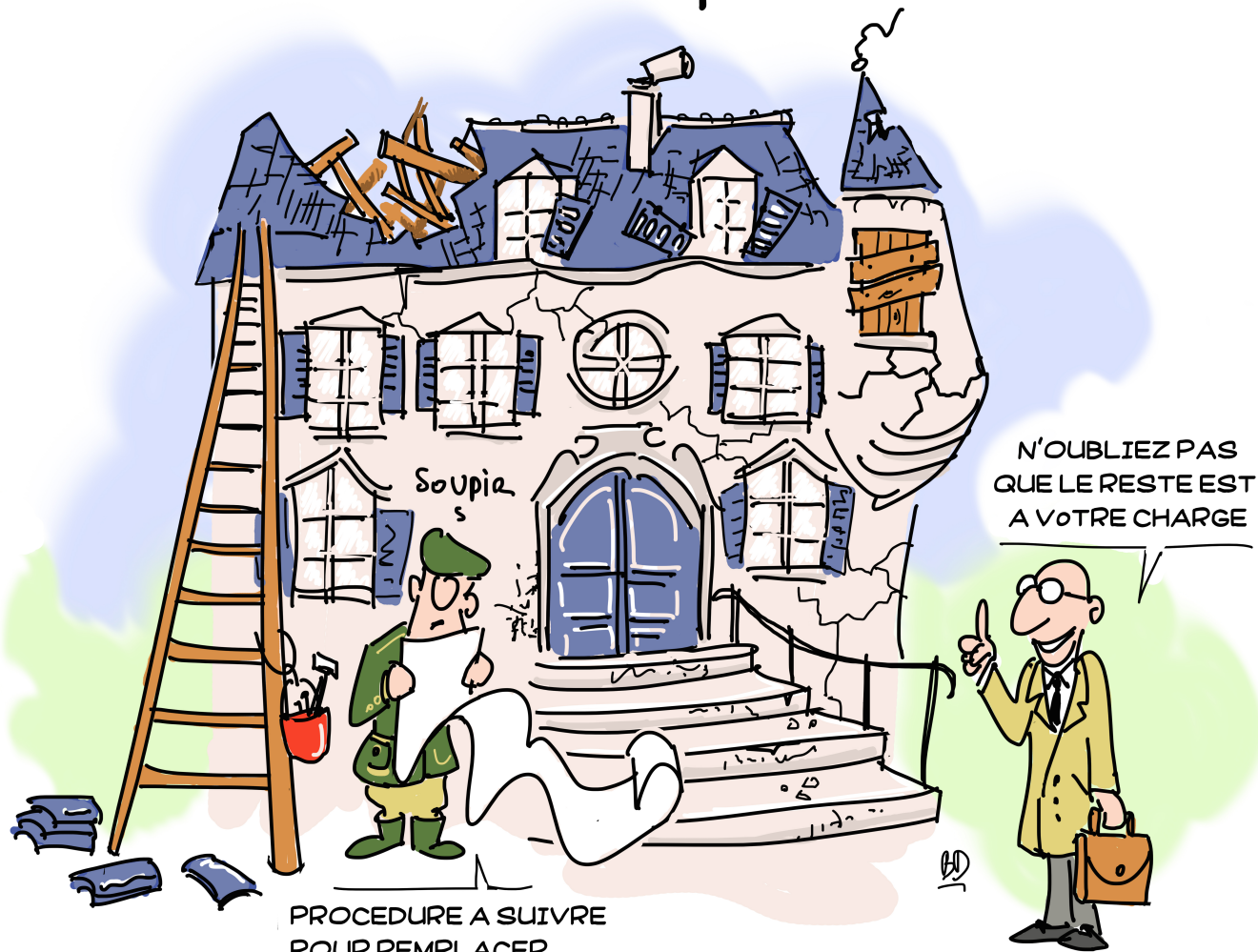
- Fiscalité moins attentive au patrimoine culturel

Réduction d'impôt	Non (abroge 145/36 CIR)
Droits de donation	Rien de particulier
Droits de succession	Rien de particulier
Droits d'enregistrement	Rien de particulier
Précompte immobilier	Exonération

Fiscalité Région bruxelloise

- Fiscalité moins attentive au patrimoine culturel
- Précompte immobilier : exonération ventilée :
 - Bien classé ou inscrit et utilisé comme logement
 - Réduction :
 - 25% : façade classé ou inscrite
 - 50% : intérieur ou jardin classé ou inscrit
 - 100% : classé ou inscrit
 - Accessible au public (50 ou 100% réduction)

Propriétaire de patrimoine culturel, un cadeau empoisonné?



PROCEDURE A SUIVRE
POUR REMPLACER
UNE ARDOISE :

Art1. BLABLABLABL...

Art2. BLABLABLABLA...

Art87. BLABLABLABLA

BLAAAAAAAAAAAAAAAA.....