

L'immobilier déjà lourdement taxé : état de la question

Cette annexe rappelle les différents prélèvements qui frappent l'immobilier, leur évolution et les principes qui devraient, selon le SNPC, encadrer toute discussion sur une réforme de la taxation des revenus locatifs.

1. Les loyers sont déjà taxés, et pas peu

Pour les logements loués à des particuliers à des fins privées, les revenus immobiliers sont déjà soumis à l'impôt des personnes physiques (IPP) sur la base du revenu cadastral indexé, majoré de 40 %. Cette base imposable s'ajoute aux autres revenus du contribuable, notamment professionnels ou de pension.

Certes, le revenu cadastral repose sur des valeurs anciennes, remontant à 1975. Mais il faut tenir compte des correctifs intervenus depuis lors : l'indexation annuelle des revenus cadastraux depuis 1991, le coefficient multiplicateur de 1,40 appliqué à l'IPP et la suppression de l'imputation du précompte immobilier.

Les propriétaires bailleurs supportent ainsi à la fois le précompte immobilier et l'impôt progressif sur leurs revenus immobiliers calculés sur la base du revenu cadastral indexé et majoré.

2. Une progression de la taxation supérieure à celle des prix

Selon les calculs repris par le SNPC, l'évolution de la taxation des revenus locatifs privés depuis la dernière péréquation cadastrale se présente comme suit :

Évolution de 1980 à août 2026	Variation
Taxation des revenus locatifs privés	+ 330 %
Indice des prix à la consommation / indice santé	+ 228 %
Évolution de la taxation hors indexation (écart en points)	+ 102 points

Méthode indiquée dans le document initial : taxation au taux de 50 % du revenu cadastral, prise en compte de l'ancienne imputation du précompte immobilier, du coefficient 1,40 et d'une indexation arrondie à 2,3 pour 2026. Ces chiffres constituent des estimations du SNPC, dont les hypothèses détaillées peuvent être communiquées sur demande.

Une étude évoquée par le SNPC situe par ailleurs la charge fiscale sur les revenus locatifs entre 50 % et 74 %, selon le niveau du précompte immobilier. Ce constat doit également être rapproché de la suppression de la déductibilité des intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition de biens immobiliers concernés.

3. La fiscalité immobilière ne se limite pas à l'IPP

Le débat ne peut se limiter à la taxation des revenus locatifs. Il faut également prendre en compte la fiscalité du patrimoine, les droits de donation et de succession, le précompte immobilier ainsi que les nombreuses taxes communales frappant l'immobilier.

Le SNPC a aussi dénoncé, dans plusieurs communes bruxelloises et wallonnes, des démarches de réévaluation cadastrale qui peuvent conduire à des hausses sans envisager symétriquement des diminutions pour les quartiers ou les rues ayant perdu de la valeur.

4. Taxer les loyers réels ? Un débat possible, mais à des conditions précises

Le SNPC l'indique depuis 2014 : il n'exclut pas de discuter de la taxation des loyers réels. Mais une telle réflexion suppose de définir précisément les frais qui pourraient être déduits des loyers encaissés.

Pour le SNPC, ces frais devraient comprendre l'ensemble des charges supportées par les bailleurs : le précompte immobilier, les autres taxes communales (dont celles sur les petits logements), les intérêts des emprunts contractés pour acquérir les immeubles et les autres dépenses liées à la location.

Cette discussion devrait porter sur toute la fiscalité immobilière : celle qui frappe les revenus, mais aussi celle qui frappe le patrimoine. Les droits de donation et de succession, même après leurs adaptations récentes, restent un enjeu important. L'approche doit être globale, et non fragmentée.

5. Réunir tous les niveaux de pouvoir autour de la table

La répartition des compétences en Belgique impose d'associer le Fédéral, les Régions et les pouvoirs locaux à une réflexion d'ensemble :

- Le Fédéral intervient notamment pour l'IPP, la taxation des plus-values immobilières dans les cas prévus et la TVA.
- Les Régions sont compétentes notamment pour les droits d'enregistrement, de donation et de succession ainsi que pour le cadre du précompte immobilier.
- Les provinces, les communes et, à Bruxelles, l'agglomération interviennent dans différents prélèvements et taxes immobilières, notamment au travers des additionnels au précompte immobilier.

6. Exemples de taxes communales pouvant frapper l'immobilier en Wallonie

La circulaire wallonne relative à l'élaboration des budgets communaux 2026 illustre la diversité des taxes et redevances susceptibles de concerner les biens immobiliers. Voir, à la fin de cette annexe, la liste détaillée de ces prélèvements : autant de charges, parfois méconnues, qui peuvent incomber aux propriétaires.

- Urbanisme et voirie : documents et travaux urbanistiques, urbanisation, raccordements aux réseaux d'égouts et d'eau, trottoirs, voiries et aménagements particuliers.
- Logement : permis de location, logements meublés, logements de superficie réduite, immeubles inoccupés et secondes résidences.
- Terrains : parcelles non bâties en lotissement, terrains non bâtis et terrains situés dans les centralités.
- Autres biens et équipements : parkings, absence d'emplacement de parcage, piscines privées, surfaces de bureaux et locaux professionnels, terrains de tennis privés et terrains de camping.

Ces exemples montrent que la fiscalité locale dépasse largement le seul précompte immobilier. Les montants et catégories repris dans le complément ci-dessous sont ceux mentionnés dans le document de référence du SNPC.

En conclusion : considérer l'ensemble des prélèvements

Pour le SNPC, toute réforme de la fiscalité des revenus immobiliers doit être examinée au regard de l'ensemble des impôts, droits et taxes déjà supportés par les propriétaires. Sans vision globale, une modification isolée de l'IPP risque de masquer la charge fiscale cumulée qui pèse sur l'immobilier.

COMPLÉMENT DOCUMENTAIRE

Un aperçu des taxes communales frappant l'immobilier en Région wallonne

À titre d'exemple, sur la base de la circulaire de la Région wallonne relative à l'élaboration des budgets communaux 2026. Les montants mentionnés sont les montants maximaux ou de référence repris dans la note initiale du SNPC ; ils ne constituent pas des taxes uniformément appliquées dans toutes les communes. Pour le précompte immobilier, la note mentionne 2.600 centimes additionnels.

Nature de la taxe ou redevance	Montant indicatif mentionné
Documents et travaux urbanistiques	74,05 € à 617,15 €
Permis de location (logements de moins de 28 m ²)	205,25 € par logement individuel
Travaux de raccordement au réseau d'égouts	—
Inflexion des trottoirs	—
Aménagement spécial des rues piétonnières commerciales	—
Acquisition d'assiettes de voirie	—
Pavage ou revêtement de rues et voiries	—
Construction de trottoirs	—
Construction d'égouts	—
Urbanisation	37,30 € par mètre courant
Raccordement au réseau de distribution d'eau	—
Immeubles reliés ou reliables au réseau d'égouts	86,40 € par logement ou immeuble
Entretien d'égouts	86,40 € par logement
Terrains de camping	85 € à 135 €
Logements loués meublés	271,55 € par logement
Logements de superficie réduite (moins de 28 m ²)	271,55 € par logement
Exploitation de parkings	138,24 € par emplacement
Parcelles non bâties dans un lotissement non périmé	74,06 € par mètre courant ; max. 1.110,87 € par parcelle
Terrains non bâtis	148,12 € par mètre courant ; max. 2.271,74 € par terrain
Terrains non bâtis dans les centralités	148,12 € par mètre courant ; max. 2.271,74 €
Absence d'emplacement de parage	7.405,80 €

Secondes résidences	887,70 € ; camping : 308,58 € ; kot étudiant : 159,24 €
Immeubles inoccupés	30,86 €, puis 61,72 €, puis 246,86 € ; max. 333,26 € par mètre courant de façade
Piscines privées	555,44 € ou 1.110,87 € selon la superficie
Surfaces de bureaux et locaux de professions libérales	10,67 € par m ² /an ; sous 50 m ² : max. 474,36 €
Terrains de tennis privés	1.110,87 €

— : aucun montant indiqué dans le document source pour cette catégorie.

Source : note du SNPC « L'immobilier déjà bien taxé – état de la question au 29.10.2026 », reprenant la circulaire wallonne pour les budgets communaux 2026.