

RECHERCHE C6 : FISCALITE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (ANNEE 2/3)

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

Cette recherche consiste en une réflexion sur la fiscalité en tant qu'outil d'aménagement du territoire et en tant que moyen de rencontrer les défis du développement territorial, dans le contexte wallon. Elle s'intègre dans le contexte des débats qui entourent la sixième réforme de l'Etat belge.

Elle a pour objectif l'établissement d'un cadre utilisable pour l'évaluation de certains effets territoriaux suite à la mise en oeuvre ou à la modification de politiques fiscales. In fine, elle aboutira à des propositions d'adaptation ou de mise au point de nouvelles mesures en vue de rencontrer les défis territoriaux.

Afin d'atteindre ces objectifs, elle se concentrera également sur la mise en évidence des liens existants entre le système fiscal en place et certains défis territoriaux.

Son objet est restreint au logement et à l'aménagement en lien avec le logement.

2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX

2.1 APERÇU DES TRAVAUX REALISES DURANT LES DEUX PREMIERES ANNEES (2012-2013 ET 2013-2014)

Les points suivants ont été abordés durant les deux premières années de recherche.

a) Une approche générale des liens entre impôt, territoire et logement.

- Catégorisation des impôts frappant le logement, en dehors de tout contexte national, et articulation de ces catégories avec les rôles économiques de l'impôt.
- Analyse transversale des catégories de taxation du logement, de leurs rôles économiques et de leurs effets territoriaux.

b) Une approche comparée des rôles et effets territoriaux de la fiscalité du logement en Belgique, France et aux Pays-Bas.

- Classification des mesures et outils fiscaux en place dans les trois pays, sur la base des catégories de taxation identifiées et décrites dans l'approche générale.
- Présentation de la situation dans les trois pays : contexte en matière de logement, analyse des effets des mesures et outils fiscaux selon quatre enjeux territoriaux (étalement urbain, financement des infrastructures, mobilité résidentielle, cohésion et équité sociales).

c) Une approche spécifique concernant le cas de la Wallonie.

- Analyse du cadre et des enjeux juridiques de la fiscalité du logement en Wallonie, et comparaisons inter-régionales.
- Analyse des enjeux économiques et territoriaux de la fiscalité du logement en Wallonie : aspects budgétaires des impôts et dépenses fiscales régionalisées, répartition des compétences et articulation avec les rôles économiques de l'impôt, utilisation des outils fiscaux face aux enjeux territoriaux spécifiques.
- Analyse statistique des disparités du revenu cadastral et du précompte immobilier.

d) *Sur la base des trois premières approches, une réflexion prospective concernant des propositions et des recommandations.*

- Propositions en matière de droits d'enregistrement : remplacement de la réduction pour habitation modeste par un abattement forfaitaire pondéré sur la base.
- Analyse budgétaire du "bonus logement" : étude de l'évolution du coût pour les pouvoirs publics à politique constante.

2.2 APERÇU DES TRAVAUX DE LA TROISIEME ANNEE (2014-2015)

a) *Continuation des analyses dans le cadre de l'approche prospective concernant les propositions et recommandations.*

En particulier :

- Etude de bases de taxation alternatives pour l'impôt foncier : simulations économiques et spatiales.
- Etude de la mise en œuvre d'outils fiscaux à des fins territoriales.
- Etude des effets des incitants fiscaux à l'accession à la propriété sur les comportements résidentiels des ménages : aspects distributionnels, aspects territoriaux

Les premiers développements sur le sujet ont déjà été réalisés lors de la deuxième année mais ne sont pas encore suffisamment concluant à ce stade.

b) *Dans l'optique de "recherche continue" adoptée dès le début de la recherche, fourniture de compléments pour l'approche générale, l'approche comparée et l'approche spécifique.*

3. PRINCIPAUX RESULTATS

a) *Approche générale*

- Mise en évidence de six catégories de taxation frappant le logement et articulation avec les rôles économiques de l'impôt :
 - Taxation sur les transactions immobilières - Financement public (général).
 - Taxation sur le revenu de l'immobilier - Redistribution, incitation/dissuasion.
 - Taxation récurrente sur la propriété immobilière - Financement public (général et spécifique), incitation/dissuasion.
 - Taxation sur les plus-values immobilières - Redistribution, financement public (spécifique), incitation/dissuasion.
 - Taxation sur la consommation de l'immobilier - Financement public (général).
 - Taxation d'aménagement - Financement public (spécifique), incitation/dissuasion.
- Analyse transversale de ces catégories et de leurs effets territoriaux, sur la base de la littérature :
 - Liens entre taxation sur les transactions immobilières, mobilité résidentielle et marchés du travail.
 - Liens entre taxation sur le revenu immobilier et modes d'occupation du logement.

b) *Approche comparée*

- Inventaire détaillé des mesures et outils fiscaux relatifs au logement dans les trois pays.
- Analyse des mesures et outils inventoriés :
 - Diversité d'outils importante en Belgique et en France.
 - Utilisation importante des outils fiscaux en matière de captation des plus-values et de financement des aménagements en France.
 - Réticence au Pays-Bas dans l'utilisation de la fiscalité comme levier de contrôle et d'orientation de l'urbanisation ou de financement des infrastructures.
 - Multiplicité des niveaux de pouvoirs impliqués, en Belgique.
 - Spécificités belges et wallonnes au niveau de l'importance, d'une part, de la taxation sur les transactions et, d'autre part, de l'aide à l'accès à la propriété
 - Forte centralisation des compétences en matière de logement et de fiscalité aux mains de l'Etat central, au Pays-Bas.
 - Forte présence du niveau local et intermunicipal, en France.

c) Approche spécifique

- Analyse juridique détaillée des mesures et outils fiscaux, avec mise en évidence des marges de manœuvre de la Région.
- Inventaire des montants budgétaires de ces mesures et outils.
- Mise en évidence des enjeux économiques et territoriaux spécifiques relatifs à la fiscalité du logement :
 - Répartition des compétences et utilisation optimale des rôles de l'impôt à des fins de politique territoriale.
 - Liens entre accessibilité du logement et incitants fiscaux à l'acquisition : anti-redistributivité, liaison avec le crédit hypothécaire; et pistes de réflexion : ciblage socio-économique ou spatial, soutien au marché locatif privé.
 - Lutte contre la spéculation et taxation des plus-values et des revenus locatifs : inoccupation volontaire, rétention foncière, sur-division des immeubles.
 - Financement des politiques d'aménagement et taxation des plus-values : captation des plus-values urbanistiques et découlant d'aménagements publics.
 - Mobilité résidentielle, déplacements domicile-travail, exode urbain : favoriser la mobilité résidentielle et décourager les déplacements automobiles domicile-travail.
- Mise en évidence des disparités et incohérences du revenu cadastral : celles-ci s'observent tant au niveau macro-spatial entre ensemble territoriaux, qu'à l'échelle micro-spatiale, au sein des quartiers.
- Mise en évidence des disparités du rendement du précompte immobilier.

d) Approche prospective

- Proposition d'un mécanisme de réduction des droits d'enregistrement suivant un principe d'abattement forfaitaire pondéré : quatre avantages par rapport à la réduction pour habitation modeste :
 - Ne subir plus les distorsions d'équité dues au revenu cadastral.
 - Mise en œuvre autonome de l'administration fédérale.

- Permet de rencontrer les objectifs de la politique de gestion et du développement territorial (particulièrement la lutte contre l'étalement urbain).
- Repose sur un principe simple et aisément modulable.
- Analyse budgétaire du "bonus logement" à politique constante :
 - Estimation du montant "à vitesse de croisière" (sous réserve des hypothèses formulées) : 650 millions d'euros à charge des pouvoirs publics wallons annuellement.

4. ANNEXE

- Annexe RC6.1 : Rapport technique complet 2013-2014
Fichier : CPDT_RF_Octobre_2014_Annexe_RC6-1_Etat_2013-14.pdf

5. COMPOSITION DE L'EQUIPE

Responsables scientifiques

Pour le Lepur-ULg : Prof. Marc Bourgeois
Prof. Henry-Jean Gathon
Prof. Bernard Jurion
Prof. Jacques Teller

Chercheurs

Année 1 (2012-2013) :

Pour le Lepur-ULg : Bruno Bianchet
Sacha Bahi
Guillaume Xhignesse

Année 2 (2013-2014) :

Pour le Lepur-ULg : Bruno Bianchet (0,5 ETP)
Jihad Farah (1 ETP durant 4 mois : juillet-octobre)
Stéphane Rixhon (1 ETP durant 2 mois : août-septembre)
Guillaume Xhignesse (1 ETP)