

Équilibre fiscal en vue pour les résidences secondaires?

Le gouvernement va très probablement supprimer la réduction fiscale dans l'impôt des personnes physiques pour les emprunts destinés à financer l'acquisition d'une résidence secondaire. Les propriétaires verront possiblement de ce fait grimper – fût-ce de façon limitée – les coûts de leur résidence secondaire. Peut-être le bon moment d'envisager une contestation des taxes communales sur les résidences secondaires...

Impôt des personnes physiques

Les investisseurs qui empruntent pour financer l'acquisition d'un bien immobilier qu'ils utiliseront en tant que résidence secondaire ou qu'ils mettront en location, peuvent actuellement encore toujours obtenir, par le biais de leur déclaration à l'impôt des personnes physiques, une réduction d'impôt pour les intérêts versés (de même que pour l'amortissement du capital et l'assurance solde restant dû, sous certaines conditions).

Récemment, on pouvait lire dans la presse que cet avantage allait probablement être modifié radicalement, à tout le moins pour les “nouveaux” emprunts. Les emprunts existants ne devraient pas être impactés. L'avantage était déjà sur la sellette depuis quelques années parce que tous les avantages accordés pour le logement principal ont dans l'intervalle fondu comme neige au soleil; songeons à la suppression du Bonus Logement flamand depuis 2020.

La suppression éventuelle de cet avantage (relativement limité) ne modifiera très probablement pas – ou alors de façon peu profonde – le comportement des investisseurs immobiliers. Ces investisseurs verront néanmoins de nouveau grimper les coûts d'une résidence secondaire et il semble judicieux pour eux de dresser de nouveau la liste des charges de leur seconde résidence.

Taxes communales

Une charge fiscale que ces investisseurs pourraient tout à fait, dans de nombreux cas, rayer de cette liste est la taxe communale sur leur résidence secondaire. Dans des communes comme Knokke-

Heist, Coxyde et La Panne, de tels règlements fiscaux (n'en déplaie à la créativité des bourgmestres de ces lieux de villégiature) résisteraient très difficilement au contrôle de la Cour constitutionnelle.

La taxe communale sur les résidences secondaires est en effet une imposition “compensatoire” pour l'utilisation de l'infrastructure communale étant donné que contrairement aux habitants permanents, ces propriétaires ne paient aucun additionnel à l'impôt des personnes physiques.

Dans les communes de Knokke-Heist, Coxyde et La Panne, les habitants permanents ne paient toutefois, eux non plus, aucun additionnel à l'impôt des personnes physiques de sorte qu'il n'y a pas la moindre ratio legis justifiant une “compensation” dans le chef des propriétaires de résidences secondaires. Une taxe communale est dans un tel cas contraire au principe d'égalité.

Les communes concernées se sont, pour cette raison, déjà fait taper sur les doigts à maintes reprises par les cours et tribunaux (généralement unanimes), mais ont malgré tout continué de mener la même politique taxatoire communale moyennant quelques adaptations terminologiques dans leurs règlements fiscaux.

Le litige semble maintenant une fois de plus avoir été (définitivement ?) tranché par la Cour de Cassation^[1] et la Cour d'Appel de Gand^[2]. Les arrêts récents n'ont adhéré à aucun argument des communes côtières en question et ont décidé qu'il n'existait pas le moindre motif pertinent justifiant une taxation sur les secondes résidences.

La décision rendue s'inscrit dans la lignée de l'ancienne jurisprudence sur les impositions frappant les résidences secondaires. L'on s'attend toutefois à ce que les communes ne jettent pas de leur propre initiative les règlements fiscaux à la poubelle. Il n'en demeure pas moins que les propriétaires d'une résidence secondaire située à Knokke-Heist, Coxyde ou La Panne désireux d'introduire un recours administratif ou judiciaire contre la taxe communale, ont toutes les cartes en mains pour avoir gain de cause.

[1] Cass. 17 mai 2018, F.17.0032.N, LRB 2018.3, 54 et RW 2018-19, vol. 34, 1336 (Coxyde).

[2] Voir notamment: Gand 9 avril 2019, 2018/RG/137, LRB 2019.2, 52 (Coxyde); Gand 3 décembre 2019, 2019/RG/23, LRB 2019.4, 67 (La Panne).

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Anvers

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Rue de la Régence 58 boîte 8 - 1000 Bruxelles

info@schoups.be

www.schoups.com