



ayming

Optimisation du précompte immobilier et autres taxes sur les surfaces à Bruxelles

Bruxelles, 29 Avril 2020



Nicolas Sancinito
Marketing & Communications
Manager



Thomas Kaës
Sales & Marketing
Director



Laurie Pilo
Managing Director
Ayming BeNeLux



Alexandra Dryjski
Senior HR & Finance
performance Manager



Agenda

- Introduction : qui sommes-nous?
- En préambule : de quelles taxes parlera-t-on ici et comment sont-elles calculées ?
- Bruxelles-Capitale : la région la plus taxée, une fois encore, selon notre étude d'Avril 2020
- Bruxelles-Capitale : quelles taxes optimiser dans un contexte exceptionnel comme le COVID-19 et en temps normal ?
- Q&A



15 pays couverts



USA • Canada • Irlande • Royaume-Uni • Pays-Bas • Belgique
 France • Portugal • Espagne • Italie • Slovaquie • Pologne
 République tchèque • Allemagne • Chine

Chiffres clés du groupe Ayming

- €140M
Chiffre d'affaires en 2019
- 30+ ans
d'expérience
- 1300
Experts
- 15.000+
Clients

Ayming Belgium – Chiffres clés

- 17 ans
d'expérience en Belge
- 800
Clients
- 45
Experts
- 8.000+
Projets de R&D gérés
- 800.000+
Fiches de paie analysées par an
- 24.000+
Lignes d'immobilisation
revues

Ayming Belgium – Partenaires

- BECI**
Membre depuis 2020
- BioWin**
Partenaire depuis 2019
- Flanders.bio**
Membre depuis 2018
- UPSI-BVS**
Membre depuis 2007
- Voka**
Membre depuis 2019
- Wagrallim**
Membre depuis 2019
- Trends Gazelle**
Candidat 2019
région bruxelloise

Ayming Belgium – Références

Financial Services AlphaCredit, Corona, Crelan, Cigna, D&S, Record Bank, vivium	Food & Agro-food Coca-Cola, Desobry, Continental foods, Sano Rice, BEL ORTA, Konings, Pauwels, SPA, YOKO, BELCHIM	Construction DENYS, Franki Foundations, EUROVIA, EIFFAGE, SPIE, COLAS, ARTES	Manufacturing VOLVO, BOMBARDIER, Ensival Moret, ANL, ducati, COGEBI, latexco, DEGRUY, GBR, John Cockerill, NLMK, ADIENT, Nitto, Hansen, ARISTON, ipsam, PLASTAL, latexco, GODDEERIS, DERBIGUM, SCA, Armstrong, OMCO, Engicon, innova, TWIN(DISC)	Energy & utilities Aquafin, BEL, ENGIE, antegroup, Bionerga, Air Liquide, Casier, recycling, ilva
Chemicals & pharmaceuticals IMERYS, Graphite & Carbon, qarad, VANDEPUTTE, INEOS, SOLVAY, kela, covestro, Capsugel, Cappelle, FUJIFILM, BD, CORDENPHARMA, A Lanza Company, Chevron Phillips, protex, ALBEMARLE, cenexi	Transports & Logistics brussels airlines, ASL, COACHPARTNERS, ICO, WW, VESTA, Tank Opslag Verbeke nv	Services sodexo, AUSY, vind, Bisnode, hulp in huis, Railrest	Research bodies BARC, FEHRL, AEDES	Engineering Group-IPS, ABICON, Objective, ARCHE, DS, ADNEOM, establis, Brunel, ADEDE, SECO, ZONCHERE, ALLIANCE
Retail Brico, pimkie, CORA, Bergamot Montigney, CAT, delfood, ALDI	Media INNI GROUP, GOLDSET PRINTING PARTNERS	Healthcare National MS center, oz alma, Chwapi, JOLIMONT, EMMAUS INTERNATIONAL, GZA, SZ	IT Showpad, P&D, erims, CIVADIS, AUCXIS, Cevi, POWER, ARES, Pauwels Consulting, NRB, aubou, BuSi	





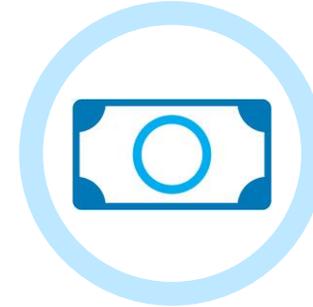
HR performance

**Audit, révision,
sécurisation et optimisation
de tous les postes de coûts
sociaux et fiscaux du payroll**



Innovation performance

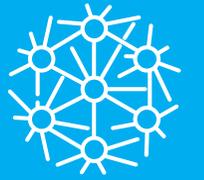
**Audit, sécurisation et
optimisation du financement
de vos activités de R&D et
d'innovation**



Finance performance

**Audit, contrôles de
conformité et optimisation
des taxes**



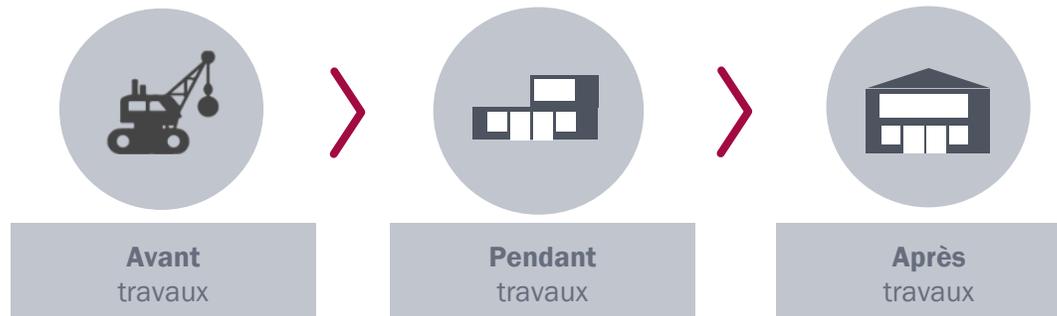


ayming

Quelles taxes ?
Quelle méthode de
calcul ?



Réductions, immunités, annulations, exonérations de taxes et de charges





Définition du
revenu
cadastral

- Le revenu locatif annuel estimé d'un bien immeuble, diminué des frais d'entretien et des réparations. Autrement dit, le montant net que vous pourriez percevoir si vous louiez ce bien pendant un an.
- La valeur locative est celle de **1975**, date de la dernière péréquation (réajustement des revenus cadastraux, en principe opéré tous les 10 ans).
- **Indexé depuis 1980**
- Basé sur des **points de comparaison**.
- L'autorité compétente en la matière est **le Cadastre, autorité fédérale**. Elle appuie ses décisions sur l'application du CIR 92.



En préambule : de quelles taxes parle-t-on?

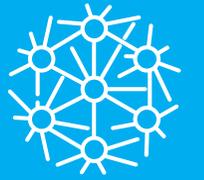
Définitions & base de calcul

Taxes
Communes*

- **Sur les bureaux** : un forfait par mètre carré différent d'une commune à une autre
- **Sur les parking** : un forfait par emplacement et différent par commune
- **Sur les immeubles improductifs** : un forfait par mètre carré de façade improductive et différent par commune
- Autorité compétente : **la commune** (par voie de règlement communal)

* Toutes ces taxes sont dues par le propriétaire du bâtiment, mais communément réimpactées au locataire au titre de son contrat de location.





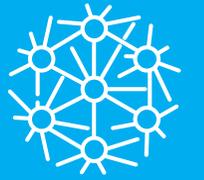
ayming

Pourquoi
Bruxelles-Capitale ?
Pourquoi
aujourd'hui ?

On y paye plus de taxes en nombre ET en montant

C'est la seule région où rien n'est LEGALEMENT prévu en cas d'improductivité et d'absence de revenu de nos bâtiments !





ayming

Résultat de l'étude 2020

PI 2020 vs RC Indexé : comparatif par commune

Principaux enseignements

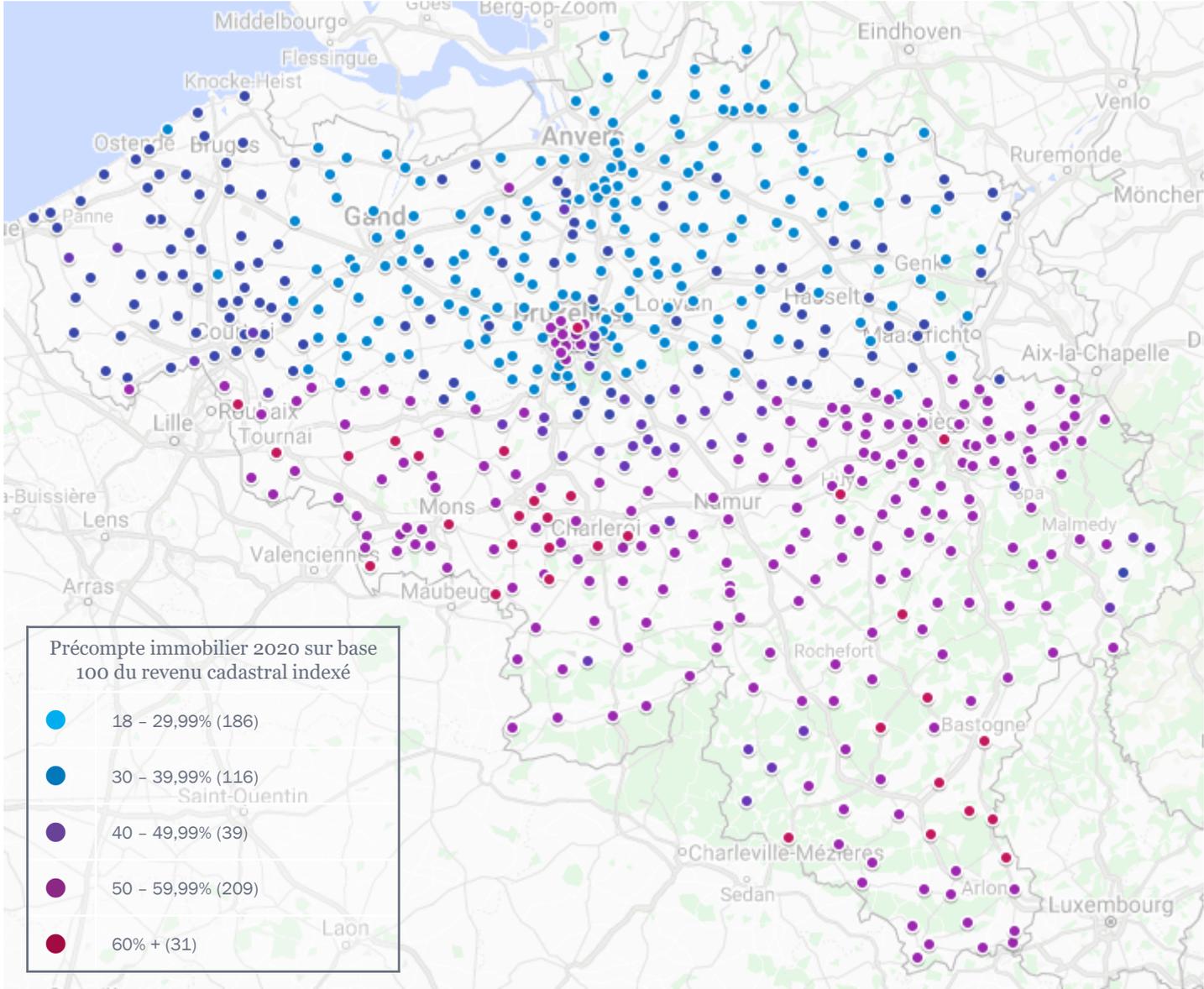
- A RC indexé égal, il existe de fortes disparités sur le territoire belge.
- Au niveau national :
 - La moyenne : **41,58%** du RC indexé
 - Sur l'ensemble du territoire, le précompte immobilier représente en moyenne **41,58%** de la valeur du revenu cadastral indexé, la médiane étant à 37,85%.
 - On constate donc une hausse de 0,54 point entre 2019 (41,04%) et 2020.
- Par région :

Région	Moyenne 2019	Moyenne 2020	Δ Moyennes	Le – élevé 2020	Le + élevé 2020
Flandre	28,75%	29,18%	+0,43 point	Sint-Martens-Latem (18,01%)	Niel (44,88%)
Bruxelles-Capitale	50,08%	51,20%	+1,12 point	Auderghem (38,49%)	Schaerbeek (61,24%)
Wallonie	54,85%	55,07%	+0,22 point	Lasne (33,13%)	Ath (64,94%)
Belgique	41,04%	41,58%	+0,54 point	Sint-Martens-Latem (18,01%)	Ath (64,94%)



PI 2020 vs RC Indexé : comparatif par commune

Principaux enseignements



2020 vs 2019 : quels changements majeurs ?



Flandre



Wallonie



Bruxelles-Capitale

● Valeur moyenne

29,18%

55,07%

51,20%

● Hausse moyenne vs 2019

+0,43 point

+0,22 point

+1,12 point

● Top Communes en ↗

Niel (Anvers) +14,35 points
Dessel (Anvers) +7,08 points
De Pinte (Fl. Or.) +6,93 points

La Bruyère (Namur) +6,25 points
Rixensart (BW) +4,38 points,
Ottignies (BW) +3,75 points

Berchem-Ste-Agathe +5,50 points
Schaerbeek +5,25 points
Jette +4,38 points
Evere +2,69 points
Ixelles +2,38 points
Saint-Gilles +1,13 points

● Top Communes en ↘

Halle (Br. Fl.) -1,40 point

Walhain (BW) -2,50 points
Vresse-sur-Semois (Namur) -2,50 points



Focus Région Bruxelles-Capitale

Un empilement impressionnant de taxes

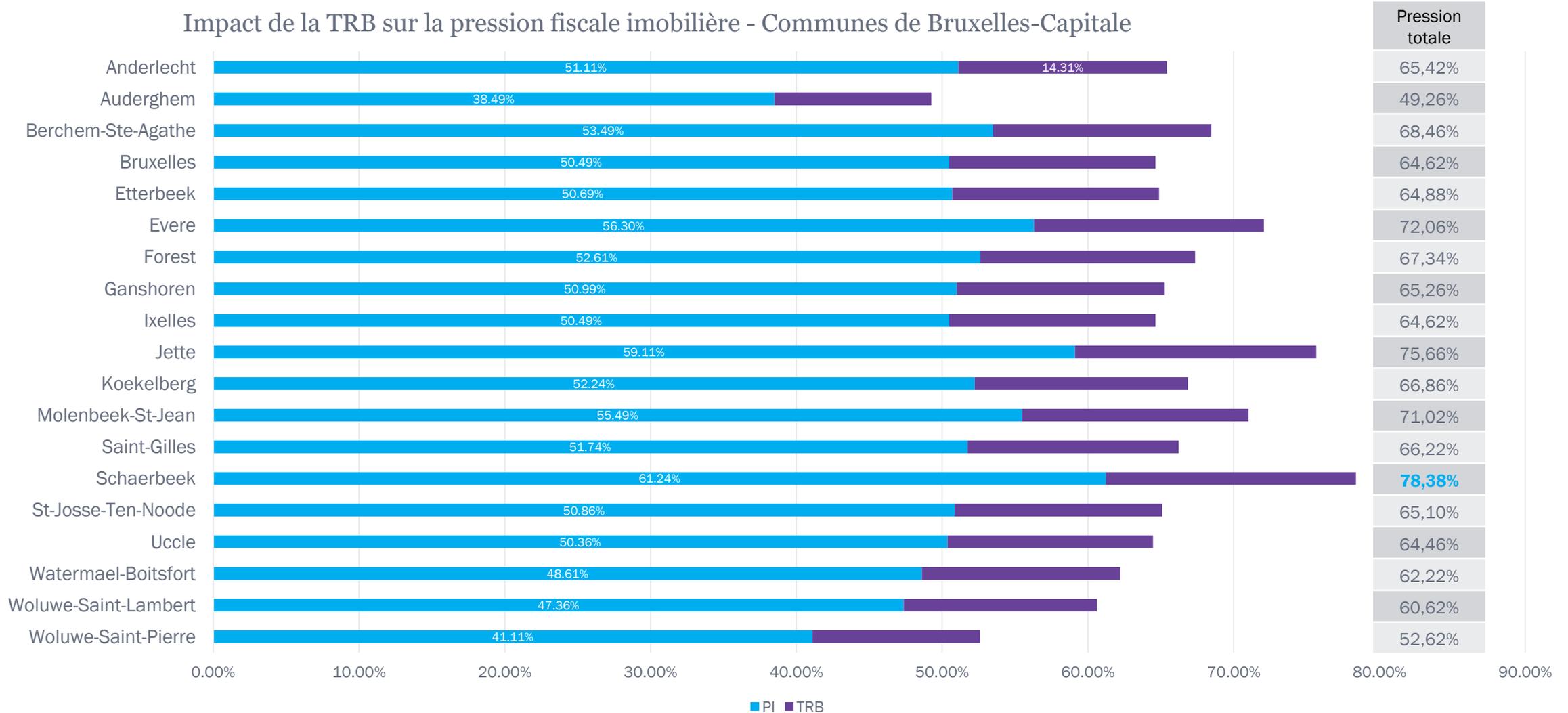
- Précompte immobilier
- Taxe régionale sur les surfaces non affectées à la résidence
- Taxe communale sur les surfaces de bureaux
- Taxe communale sur les parkings
- Taxe communale visant à pénaliser les éventuelles vacances locatives



- Au précompte immobilier sur ses bureaux, le redevable doit ajouter une taxe régionale sur les surfaces non affectées à la résidence, aussi appelée « *Taxe régionale bruxelloise* » ou « *TRB* », correspondant en moyenne à **28% du montant du Précompte Immobilier**. En appliquant cette taxe à nos simulations, il apparaît que la région de Bruxelles-Capitale récupère en fait **14 % du RC indexé sur les surfaces de bureau !**
- Et dès lors, **17 communes sur 19** passent à plus de 60% de pression fiscale.
- La moyenne passe de **51,04% à 65,53%**. **Schaerbeek** s'illustre en tant que champion de Belgique avec **plus de 78,38% de pression fiscale**.



Impact de la TRB sur la pression fiscale immobilière - Communes de Bruxelles-Capitale



Focus Région Bruxelles-Capitale

Taxes communales sur les surfaces de bureaux

- A la TRB s'ajoutent des **taxes communales sur les surfaces de bureaux**, basées sur les superficies, en moyenne **14,15€/m²**.
- Cette année, seule **Saint-Josse-Ten-Noode** augmente significativement (+13%) en la passant de 14,50€/m² à 16,40€/m².



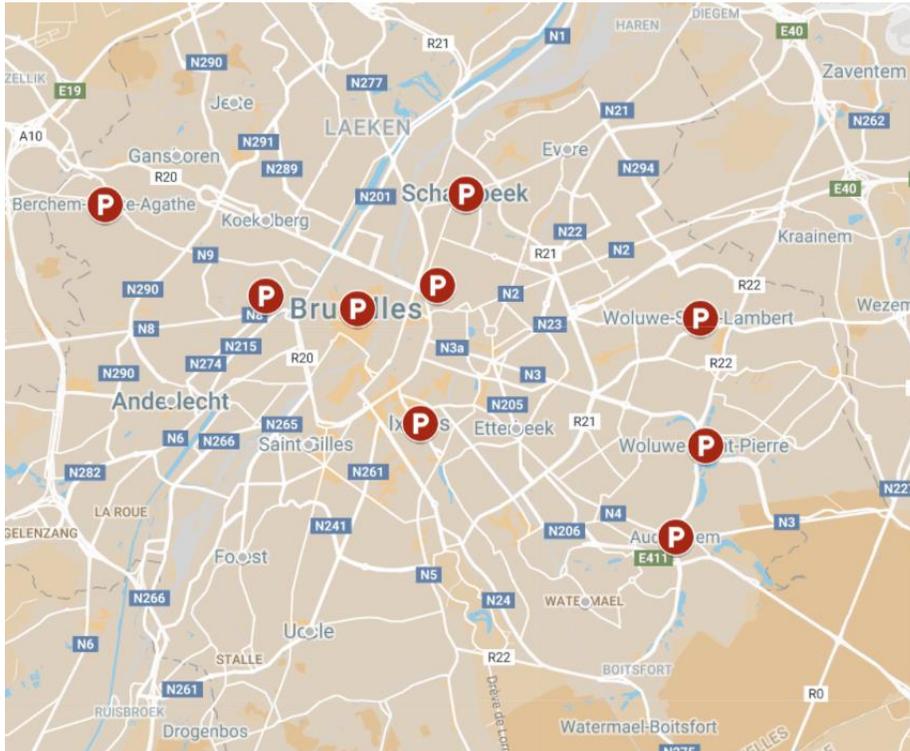
Commune	Taux moyen TCB 2020 en €/m ²
Anderlecht	€ 12,50
Auderghem	€ 9,00
Berchem-Sainte-Agathe	€ 13,00
Bruxelles	€ 8,90
Etterbeek	€ 19,00
Evere	€ 19,92
Forest	€ 12,50
Ganshoren	€ 30,00
Ixelles	€ 17,00
Jette	€ 17,00
Koekelberg	n.a.
Molenbeek-Saint-Jean	€ 13,00
Saint-Gilles	€ 17,00
Saint-Josse-Ten-Noode	€ 16,40
Schaerbeek	€ 16,81
Uccle	€ 11,59
Watermael-Boisfort	€ 12,25
Woluwe-Saint-Lambert	€ 16,00
Woluwe-Saint-Pierre	€ 7,00



Focus Région Bruxelles-Capitale

Taxes communales sur les surfaces de bureaux

- A cela s'ajoutent des **taxes communales sur les parkings y afférant**, basées sur des superficies ou des unités de parking selon les 8 communes qui les appliquent (aucun changement vs 2019).



Commune	Taxe sur les emplacements de parkings en 2020
Auderghem	oui
Berchem-Sainte-Agathe	oui
Bruxelles	oui
Ixelles	oui
Saint-Josse-Ten-Noode	oui
Schaerbeek	oui
Woluwé-Saint-Lambert	oui
Woluwé-Saint-Pierre	oui

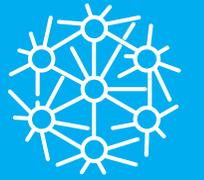
Présence d'une taxe sur les parking dans la commune, par unité de parking ou m²



- D'un point de vue purement lié à la pression fiscale liée aux immeubles non résidentiels, et sur les critères analysés, les immeubles situés dans les communes de **Berchem-Ste-Agathe**, **Evere**, **Schaerbeek** et **Saint Josse-Ten-Node** sont les plus fortement taxés. Hors Bruxelles-ville, il est intéressant de noter que ce sont les communes où les surfaces de bureaux sont parmi les plus importantes.

Communes de Bruxelles-Capitale	PI 2020 en % RC indexé	PI 2020 en % RC indexé + Taxe régionale bruxelloise sur les surfaces non résidentielles	Taux moyen 2020 Taxe communale sur les surfaces de bureaux en €/m ²	Taxe sur les emplacements de parkings en 2020	Degré de pression sur la fiscalité immobilière	Présence de bureaux (en m ²)
Anderlecht	51,11%	65,42%	€ 12,50	○	●●○○○	●●●○○
Auderghem	38,49%	49,26%	€ 9,00	●	●●○○○	●●●○○
Berchem-Ste-Agathe	53,49%	68,46%	€ 13,00	●	●●●●●	●●●○○
Bruxelles	50,49%	64,62%	€ 8,90	●	●●●○○	●●●●●
Etterbeek	50,69%	64,88%	€ 19,00	○	●●●○○	●●●●●
Evere	56,30%	72,06%	€ 19,92	○	●●●●●	●●●○○
Forest	52,61%	67,34%	€ 12,50	○	●●●○○	●●●○○
Ganshoren	50,99%	65,26%	€ 30,00	○	●●●○○	○○○○○
Ixelles	50,49%	64,62%	€ 17,00	●	●●●○○	●●●●●
Jette	59,11%	75,66%	€ 17,00	○	●●●●●	●○○○○
Koekelberg	52,24%	66,86%	€ 0,00	○	●○○○○	●○○○○
Molenbeek-St-Jean	55,49%	71,02%	€ 13,00	○	●●●○○	●●○○○
Saint-Gilles	51,74%	66,22%	€ 17,00	○	●●●○○	●●●●●
Schaerbeek	61,24%	78,38%	€ 16,81	●	●●●●●	●●●●●
St-Josse-Ten-Noode	50,86%	65,10%	€ 16,40	●	●●●●●	●●●●●
Uccle	50,36%	64,46%	€ 11,59	○	●●●○○	●●●○○
Watermael-Boitsfort	48,61%	62,22%	€ 12,25	○	●●●○○	●●●○○
Woluwe-Saint-Lambert	47,36%	60,62%	€ 16,00	●	●●●○○	●●●○○
Woluwe-Saint-Pierre	41,11%	52,62%	€ 7,00	●	●○○○○	●●●○○

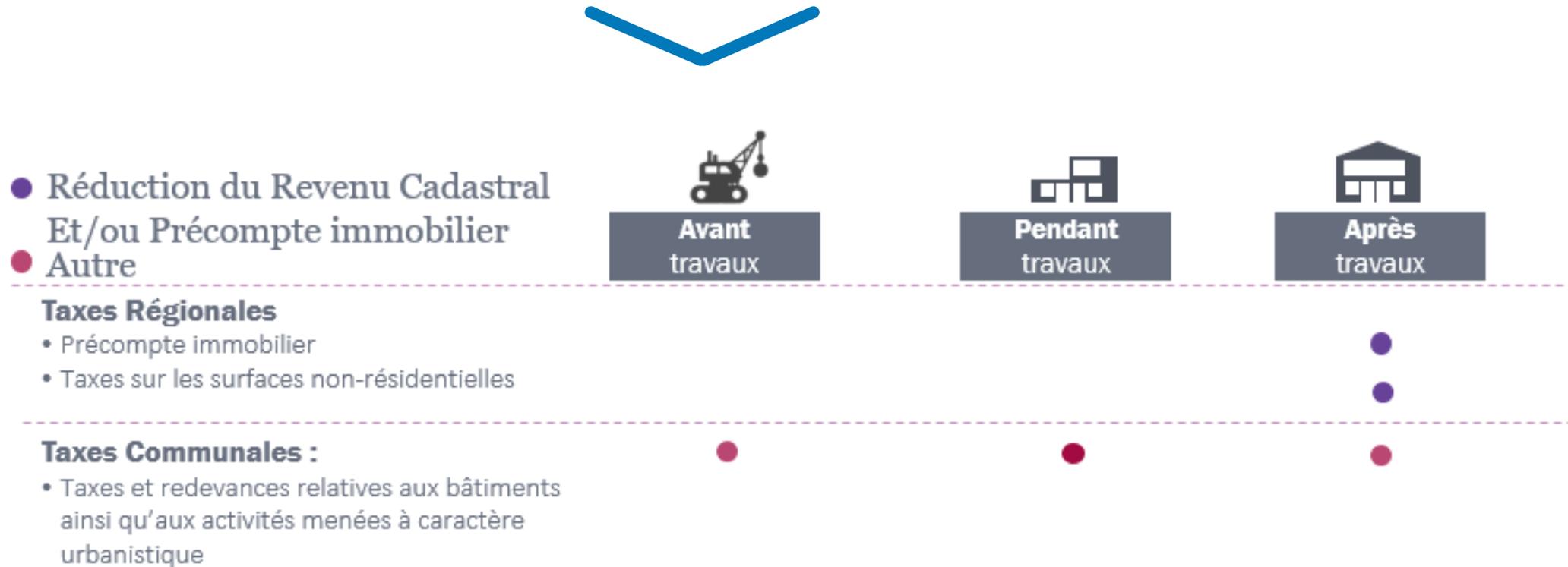




ayming

Alors que faire
en matière
d'optimisation ?

- **D'après la loi**, il est uniquement possible d'optimiser la fiscalité immobilière de votre bien dans les cas suivants : nouvelle construction, rénovation, reconversion et/ou immeubles improductifs



NB: dans les deux autres régions des modalités sont prévues au titre de la loi, notamment en cas d'improductivité du bâti (exonération partielle du précompte immobilier). Cette possibilité a été abolie à Bruxelles à compter de 2017.



- Il reste tout de même possible et même indispensable de négocier avec les différentes autorités. Il est possible d'optimiser la fiscalité immobilière de votre bien dans les cas suivants : nouvelle construction, rénovation, reconversion et/ ou immeubles improductifs



- Réduction du Revenu Cadastral Et/ou Précompte immobilier
- Autre



Avant travaux



Pendant travaux



Après travaux

Taxes Régionales

- Précompte immobilier
- Taxes sur les surfaces non-résidentielles



Taxes Communales :

- Taxes et redevances relatives aux bâtiments ainsi qu'aux activités menées à caractère urbanistique



- **Auprès de la Région** : parce que l'ordonnance prévoyant l'improductivité des bâtiments a été supprimée à compter de l'exercice d'imposition 2017, il nous semble opportun de tenter des exonérations **sur la base de la force majeure** :
 - En droit : la force majeure ne se présume pas, l'évènement doit être imprévisible, irrésistible et extérieur.
 - En fait : une demande ne sera pas l'autre, l'argumentation devra être très solide (preuve à apporter de la difficulté engendrée par le COVID-19 et non pas simple « perte de chance », etc.
 - En fait : le fait d'avoir une fiscalité plus importante qu'ailleurs ET l'impossibilité d'invoquer des exonérations prévues par la loi dans les autres régions sera un argument « politique » de poids.
- **Auprès de la commune** : là encore la force majeure est possible
 - En droit : il semble important de l'invoquer à l'appui, à chaque fois que cela est possible, de ce que prévoit le règlement (possibilité d'exonérations en cas de retard de permis, etc.).
 - En fait : une demande ne sera pas l'autre, l'argumentation devra être, là encore, très solide.
 - En fait : le fait d'avoir une fiscalité plus importante qu'ailleurs ET l'impossibilité d'invoquer des exonérations prévues par la loi dans les autres communes sera un argument « politique » de poids.



- **L'article 494 du CIR 92 § 1^{er}** prévoit que le Cadastre ne peut procéder à la réévaluation du RC (à la hausse et à la baisse) que dans deux cas :
 - immeuble nouvellement construits
 - ou immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou **notablement modifiés**
- **La notion de modification notable** : une notion floue et soumise à interprétation
- **Un « contournement » est admis par les différents Cadastres** dans les trois régions
- **Attention sur ce point au changement de cap tenté par les nouveaux interlocuteurs de Bruxelles-Capitale**





Chaussée de la Hulpe 185 • Bruxelles

- A l'occasion de la revente de cet immeuble classé, séparation de la matrice permettant de réévaluer le revenu cadastral. La rénovation entraîne des modifications de destination de surfaces, notamment une part accrue des espaces de circulation imposée.
- Réévaluation du revenu cadastral ayant pour effet la réduction du précompte immobilier et de la taxe régionale sur les bureaux
- Economies de plus de **120.000€/an**



Boulevard Bischoffsheim 12 • Bruxelles

- La démolition de ces bureaux acquis en 2016 a commencé en 2018. Avant les travaux, grâce à des visites sur site, il a été possible d'obtenir une diminution du revenu cadastral, puis pendant les travaux, une exonération complète des taxes immobilières.
- Economies réalisées de plus de **500.000€ toutes taxes confondues**



Rue du Lieutenant Liedel 44 • Bruxelles

- Ancienne usine de la société Elis (blanchisseries) à Anderlecht
- L'usine a été reconvertie en immeuble résidentiel de 44 appartements. Pour ce faire il a fallu procéder à la démolition de l'usine, puis à la décontamination des sols qui a pris plus de temps de prévu. La construction a été finalisée en 2018.
- Economies sur le précompte immobilier de **20.000€/an**

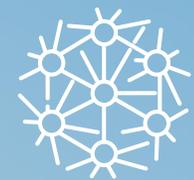




ayming



Q&A



ayming

Merci

www.ayming.be