



ayming

Fiscalité locale et régionale appliquée aux immeubles de bureaux

Une étude 2022 d'Ayming Belgium

EDITO

C'est avec plaisir que je vous recommande la lecture de cette édition 2022 de notre [étude relative à la fiscalité immobilière en Belgique](#).

Cette étude d'Ayiming dont la première édition date de 2019, est désormais attendue par un grand nombre d'entre vous. Nous vous remercions de votre confiance et sommes fiers de pouvoir ainsi contribuer à améliorer la transparence quant à une meilleure compréhension de vos taxes immobilières dans leur ensemble. Il est toujours intéressant de [comparer les évolutions d'une année à l'autre](#). Cela est d'autant plus vrai en 2022, en sortie de pandémie du Covid-19.

Cette crise planétaire, à laquelle se sont ajoutés d'autres événements marquants, tels que la récente [crise ukrainienne](#), l'inflation galopante qui en découle et les dramatiques [inondations](#) que le pays a connues durant l'été 2021 n'ont pas été sans conséquence sur le paysage immobilier belge. La plupart des communes du Royaume ont tenté cette année encore de « geler » les centimes additionnels communaux au précompte immobilier. Cependant, certaines communes ont été obligées de les augmenter afin de continuer à financer leurs activités.

2022 sera reconnue comme étant une année où la charge fiscale sur les précomptes immobiliers aura augmenté de [2,43%](#). Cela paraît important mais ne suit en réalité que la seule évolution du coefficient d'indexation qui, pour cet exercice d'imposition, s'élève à [1,9084](#).

Le secteur de l'immobilier de bureaux, fortement et durablement affecté par cette crise sans précédent, a dû adapter son marché à cette situation économique particulière. Je ne peux que fortement conseiller nos lecteurs d'être particulièrement proactifs quant à l'utilisation de possibles réductions de taxes, et de tout mettre en œuvre pour limiter l'impact d'une crise qui va, vraisemblablement, durer dans le temps.

Restons agiles ensemble !

Excellente lecture à tous.

Laurie Pilo
Managing Director
Ayiming BeNeLux



METHODOLOGIE

Etude réalisée en avril 2022

Périmètre de l'étude : imposition du bâti avec focus sur les immeubles de bureaux

Comparatif par commune de l'intensité du précompte immobilier 2022 sur base du % du revenu cadastral indexé.

- Méthodologie: analyse de données issues des 581 communes belges, croisées avec des données internes.
- Cartographie: Google Maps.

Région Bruxelles-Capitale: focus sur les taxes régionales et communales sur les surfaces de bureaux et les éventuelles taxes sur les emplacements de parking y afférentes.

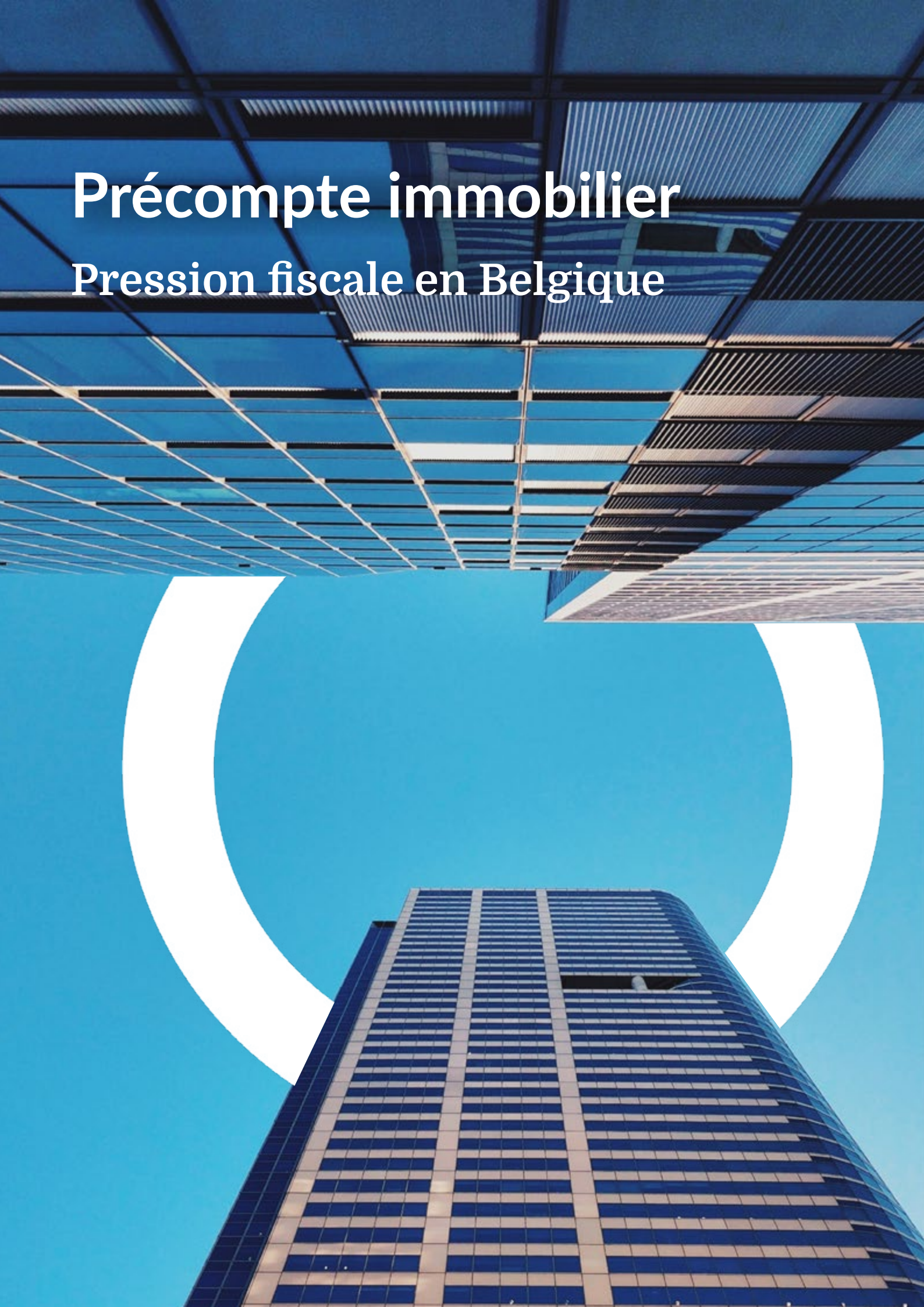
- Méthodologie : analyse de données de sources publiques issues des 19 communes bruxelloises et de grandes villes concernées.
- Cartographie : Google Maps.

SOMMAIRE

Principaux enseignement et définitions	6
Les tranches d'imposition par commune	8
Focus sur les 30 communes à haute intensité fiscale	9
Bruxelles-Capitale	10
Taxe régionale sur les surfaces non affectées à la résidence	13
La taxe communale sur les surfaces de bureaux	14
Taxes communales sur les parkings	14
Bruxelles et ses alentours	15
Synthèse de la situation en 2022	16
La Flandre	17
Focus sur Anvers et Gand	19
Synthèse de la situation en 2022	20
La Wallonie	21
Focus sur Namur, Liège et Charleroi	22
Synthèse de la situation en 2022	24
Conclusion	25
Ayiming en un coup d'œil	26

Précompte immobilier

Pression fiscale en Belgique



Principaux enseignements et définitions

La base de calcul : le revenu cadastral

Valeur fictive, définie par différents critères, correspondant au montant que le propriétaire du bien immobilier aurait pu percevoir en tant que loyer durant une année.

Le revenu cadastral (RC) est fixé pour une période de référence déterminée par la loi (année 1975), et, depuis 1991, indexé chaque année en fonction d'un calcul basé sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation. **Le coefficient pour l'exercice d'imposition 2022 s'élève à 1,9084** (contre 1,863 en 2021) ce qui a pour effet une augmentation de **2,43%** du montant du précompte immobilier par rapport à l'année dernière (sans compter les diverses hausses des centimes additionnels décrétées par les communes). Il s'agit de la principale raison de l'augmentation du précompte immobilier cette année, dont l'effet se fait plus que jamais ressentir compte tenu de la conjoncture actuelle.

Du revenu cadastral au montant du précompte immobilier

Le montant du précompte immobilier* est composé:

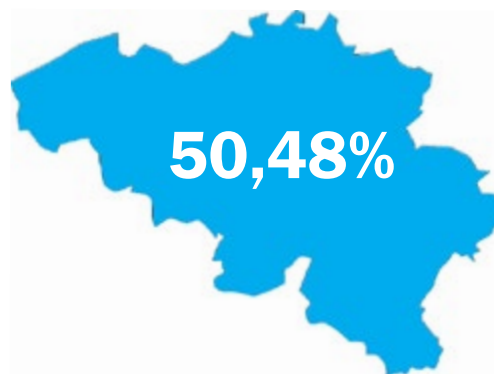
- + D'une quote-part régionale
 - 1,25% du revenu cadastral indexé pour la région Bruxelles-Capitale et la Wallonie.
 - 3,97% pour la Flandre.
- + D'une quote-part provinciale, les centimes additionnels provinciaux, calculée sur base de la quote-part régionale.
- + D'une quote-part communale, les centimes additionnels communaux, calculée sur base de la quote-part régionale.

Une région, des provinces et certaines communes appliquent également une taxe spécifique sur les immeubles de bureaux c'est l'objet du second volet de notre étude.

La détermination du RC est de la compétence exclusive du pouvoir fédéral. Le précompte immobilier est calculé de la même façon pour tous les immeubles bâtis. Pour autant, le RC des immeubles de bureaux est en moyenne trois fois plus élevé que le RC résidentiel. C'est sur les bureaux que porte cette étude.

* hors possible immunisation ou exonération.

La moyenne en Belgique en 2022



Sur l'ensemble du territoire, le précompte immobilier représente en moyenne 50,48% de la valeur du revenu cadastral indexé, en 2022. Cependant, il existe des disparités selon les régions comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous.

Le montant du précompte immobilier évolue chaque année, ceci s'expliquant d'une part par l'indexation relativement importante pour cet exercice, mais également par le fait que certaines communes et provinces prennent la décision soit d'augmenter, soit de diminuer ou de geler leurs centimes additionnels au précompte immobilier.

Région	Moyenne 2022	Le - élevé 2022	Le + élevé 2022
Bruxelles-Capitale	52,11%	Auderghem (38,49%)	Jette (62,24%)
Flandre	46,34%	Sint-Martens-Latem (28,60%)	Alveringem (67,62%)
Wallonie	55,11%	Lasne (33,13%)	Ath (64,94%)
Belgique	50,48%	Sint-Martens-Latem (28,60%)	Alveringem (67,62%)

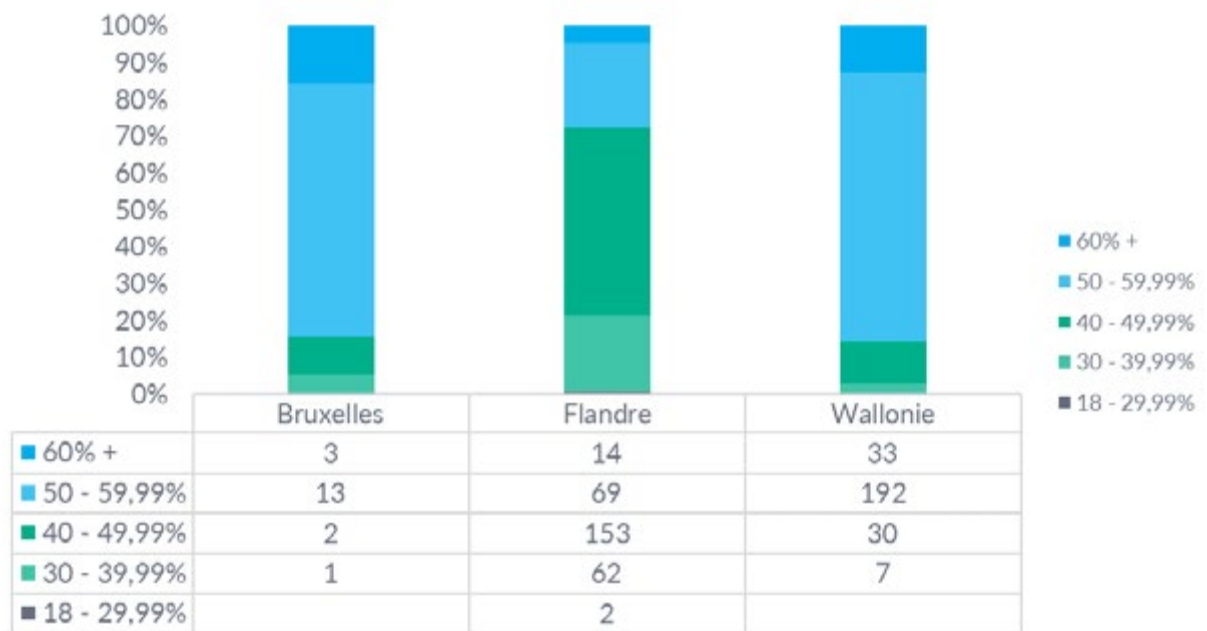
La majorité des communes (566 vs 581) ont décidé de geler les centimes les additionnels en 2022 afin d'alléger les pertes financières induites par la conjoncture économique.

Entre 2021 et 2022, la hausse de la moyenne nationale n'est en réalité que de 0,05% hors indexation.

Les tranches d'imposition par commune

Sur la totalité des 581 communes, 324 communes sont désormais concernées par une pression fiscale supérieure à 50%. **Sint-Martens-Latem (28,60%)** et **Zaventem (29,53%)** se distinguent toujours grandement en présentant des taux inférieurs à 30%.

Répartition 2022 des tranches par commune (régional)



En Région Bruxelles-Capitale, près de 8 entreprises sur 10 expérimentent une pression fiscale immobilière supérieure à 50% du RC indexé.

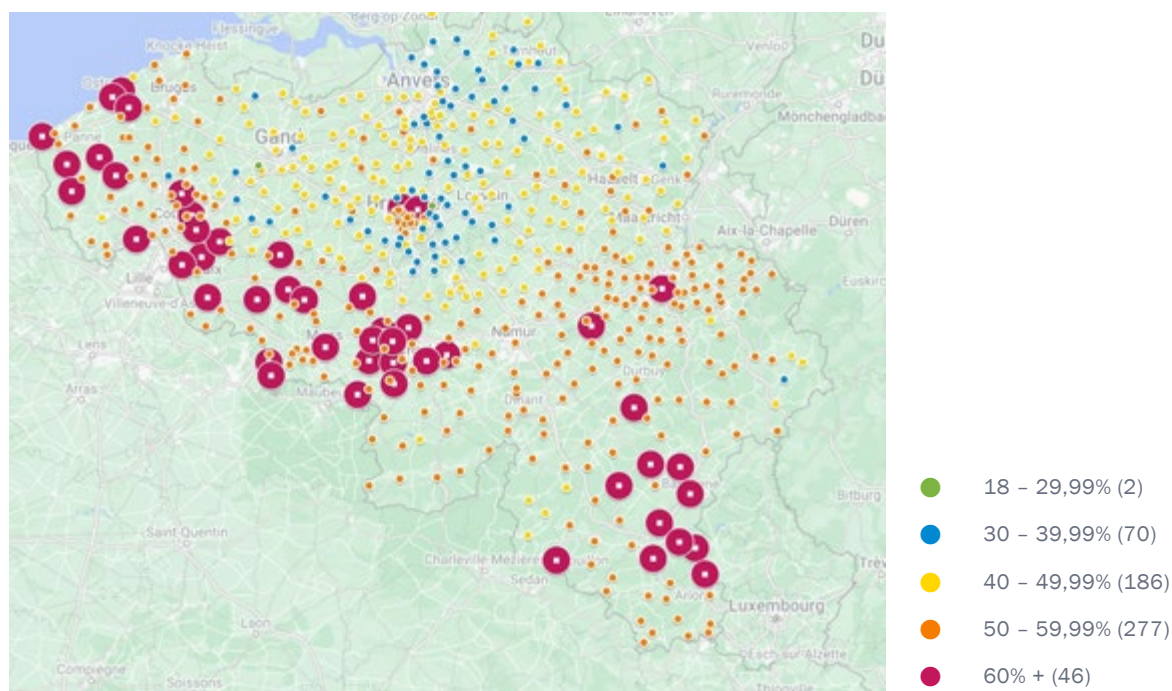
En Flandre, 7 entreprises sur 10 connaissent une pression fiscale immobilière inférieure à 50 % du RC indexé.

En Wallonie, plus de 8 entreprises sur 10 expérimentent une pression fiscale supérieure à 50%.

Focus sur les 30 communes à plus haute intensité fiscale

Parmi les 30 communes où la pression fiscale est la plus intense, figurent 18 communes qui sont, sans grande surprise, situées en **Wallonie** : on y trouve notamment des zones nouvellement tertiaires, ayant dû affronter une reconversion comme **Tournai**, **Mons**, **Ath** (la plus élevée de Wallonie).

Dans la Région bruxelloise, les communes de **Jette et Evere** viennent rejoindre **Schaerbeek** au titre des communes chères. Les 9 autres communes sont situées en Flandre.



Province	Commune	PI 2022 en %*	Province	Commune	PI 2022 en %*
Flandre Occidentale	Alveringem	67,62%	Bruxelles-Capitale	Jette	62,24%
Flandre Occidentale	Spiere-Helkijn	66,94%	Liège	Huy	61,88%
Flandre Occidentale	Diksmuide	65,12%	Hainaut	Leuze-en-Hainaut	61,81%
Flandre Occidentale	Harelbeke	64,96%	Hainaut	Tournai	61,81%
Hainaut	Ath	64,94%	Luxembourg	Bastogne	61,63%
Luxembourg	Vaux-sur-Sûre	63,50%	Flandre Occidentale	Oostende	61,36%
Flandre Occidentale	Bredene	62,77%	Flandre Occidentale	Vleteren	61,36%
Hainaut	Anderlues	62,44%	Flandre Occidentale	Avelgem	61,35%
Hainaut	Binche	62,44%	Flandre Occidentale	Wervik	61,35%
Hainaut	Brugellette	62,44%	Bruxelles-Capitale	Schaerbeek	61,24%
Hainaut	Flobecq	62,44%	Hainaut	Braine-le-Comte	61,19%
Hainaut	Manage	62,44%	Hainaut	Erquennes	61,19%
Hainaut	Pont-à-Celles	62,44%	Hainaut	Estaimpuis	61,19%
Hainaut	Mons	62,31%	Hainaut	Quiévrain	61,19%
Luxembourg	Martelange	62,25%	Bruxelles-Capitale	Evere	61,11%

*du RC indexé



Bruxelles-Capitale

Taxation immobilière



Bruxelles-Capitale

En terme d'intensité de taxation immobilière, Bruxelles-Capitale se situe légèrement au dessus de la moyenne nationale

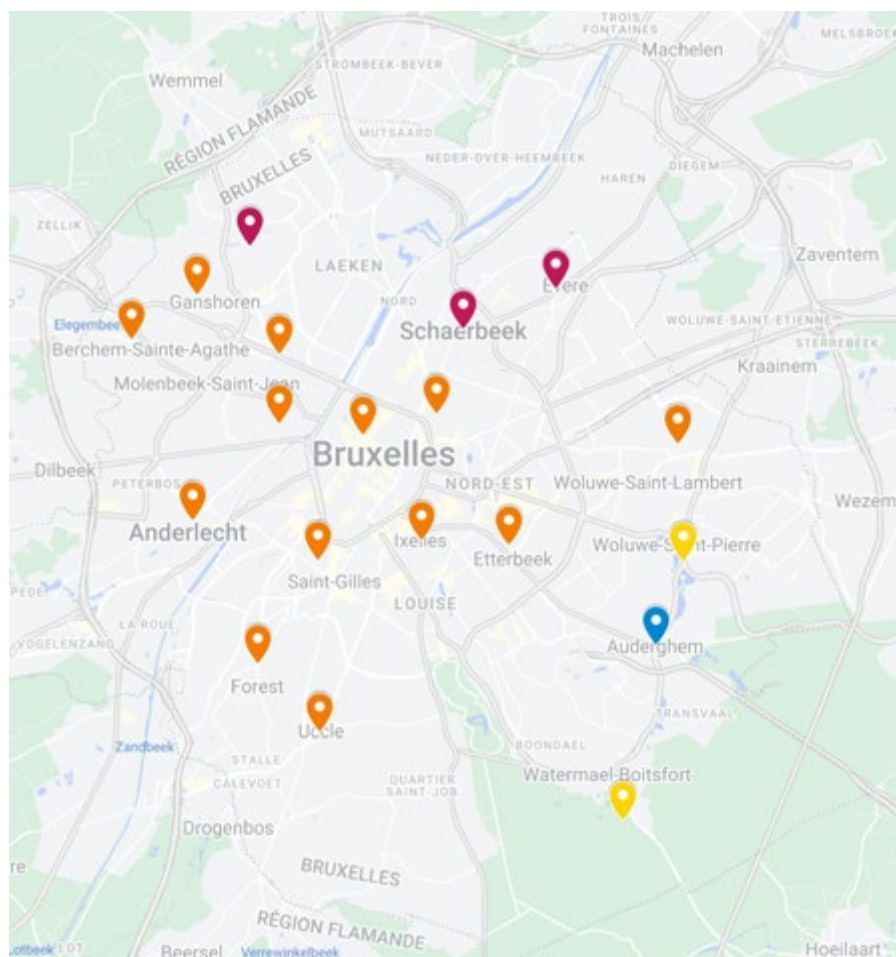
52,11%

A Bruxelles-Capitale, l'intensité de taxation au titre du précompte immobilier est légèrement au-dessus de la moyenne nationale avec un taux moyen de **52,11%**, soit **0,75% de plus que l'année** passée.

Les trois communes qui se démarquent par leur décision d'augmenter leurs centimes additionnels sont : **Woluwe-Saint-Lambert (53,61%)**, **Evere (61,11%)** et **Jette (62,24%)**. Cette dernière obtient la palme du taux le plus élevé de la Région.

Woluwe-Saint-Lambert, malgré une diminution de 5,7% à 5,4% de l'impôt des personnes physiques, n'a pas eu d'autres choix que de voter la hausse de centimes additionnels la plus importante du pays (+18,52%). En effet, les nombreuses transformations de bureaux en logements ainsi que les coûts engendrés par la revalorisation du personnel communal ont fait baisser les recettes fiscales. La commune a dû réagir par l'entremise du précompte immobilier, augmentant ainsi son budget d'environ 5,7 millions par an.

Précompte immobilier 2022 sur base 100 du revenu cadastral indexé par commune



Commune	PI 2022 en %*
Auderghem	38,49%
Woluwe-Saint-Pierre	41,11%
Watermael-Boitsfort	48,61%
Uccle	50,36%
Bruxelles	50,49%
Ixelles	50,49%
Etterbeek	50,69%
St-Josse-Ten-Noode	50,86%
Ganshoren	50,99%
Saint-Gilles	51,74%
Koekelberg	52,24%
Forest	52,61%
Berchem-Ste-Agathe	53,49%
Woluwe-Saint-Lambert	53,61%
Anderlecht	54,24%
Molenbeek-St-Jean	55,49%
Evere	61,11%
Schaerbeek	61,24%
Jette	62,24%

Un immeuble de bureaux en Région Bruxelles-Capitale est, en moyenne plus taxé, qu'ailleurs dans le pays.

Le mille-feuilles de taxes accumulées pour un immeuble de bureaux à Bruxelles

PRECOMPTE IMMOBILIER

- + Taxe sur les surfaces non affectées à la résidence
- + Taxe communale sur les surfaces de bureaux
- + Taxe communale sur les parkings
- + Taxe communale sur les immeubles de bureaux

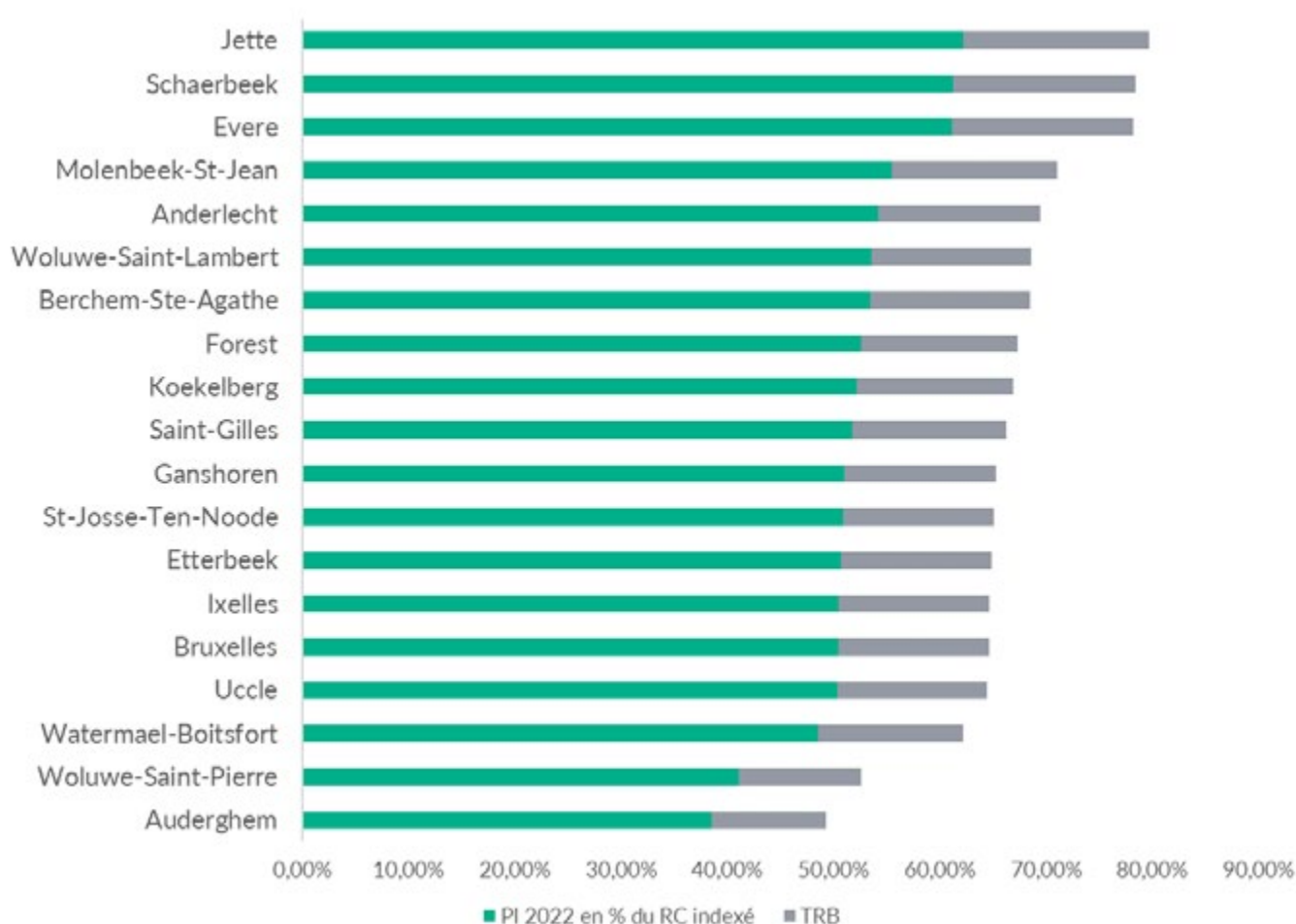
Taxe régionale sur les surfaces non affectées à la résidence

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 selon nos données, 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 passant de **65,75% à 66,70% en 2022**.

Jette s'illustre en 2022, dépassant Schaerbeek, en tant que champion de Belgique avec plus de 79,66% de pression fiscale.

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



La taxe communale sur les surfaces de bureaux

A la TRB, s'ajoute la **taxe communale sur les surfaces de bureaux**, basée sur les superficies, qui s'élève, en moyenne, à € 16,04/m².

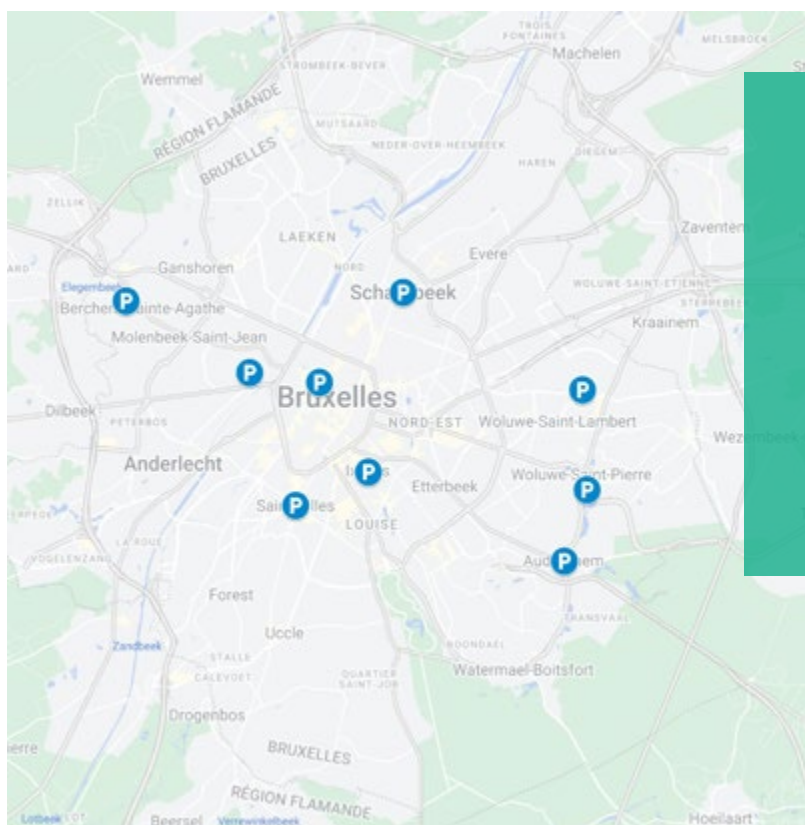
En 2022, c'est **Ganshoren** qui se démarque significativement avec un taux à € 32,00/m².

Koekelberg est la seule commune n'appliquant pas cette taxe.



Taxes communales sur les parkings

A la taxe communale sur les surfaces de bureau, s'ajoutent des **taxes communales sur les parkings y afférents**, basées sur des superficies ou des unités de parking selon les 9 communes qui les appliquent.



Appliquées par 9 communes :

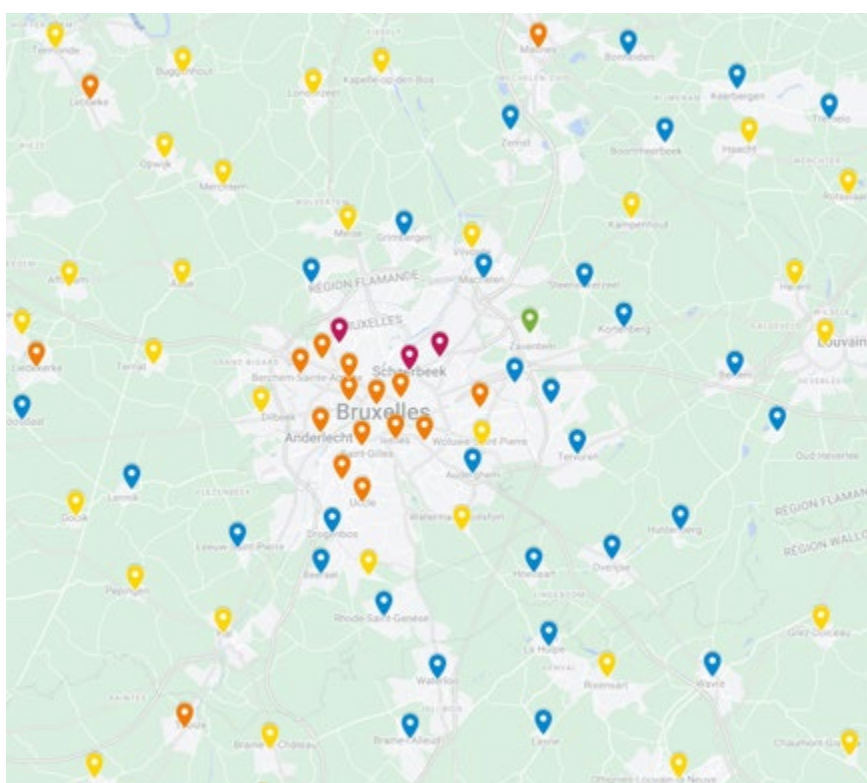
- Auderghem,
- Berchem-Sainte-Agathe,
- Bruxelles,
- Ixelles,
- Molenbeek-Saint-Jean,
- Schaerbeek,
- Woluwe-Saint-Lambert,
- Woluwe-Saint-Pierre
- Saint-Gilles

Bruxelles et ses alentours

Dans les communes bordant la **Région Bruxelles-Capitale**, les précomptes immobiliers sont **moins élevés** en valeur relative. Dès lors, leur attractivité n'est pas étonnante, et **l'offre de surface de bureaux continue à s'étoffer**.

On observe que le **Brabant Flamand** est plus attractif que le **Brabant Wallon**, ce dernier ne présentant que 4 communes dans le Top 20 des communes les moins taxées, repris dans le tableau ci-dessous.

Dans le Brabant Flamand, dans le Top 20, seule la commune de **Grimbergen** a augmenté son taux en 2022 après que la nécessité de conserver l'équilibre budgétaire ait entraîné des réorientations fiscales. Dans le Brabant Wallon, hors Top 20, **Jodoigne** après 16 ans de stabilité et sous pression du Centre Régional d'Aide aux Communes a dû augmenter ses centimes additionnels pour maintenir et améliorer ses projets.



● 18 - 29,99% ● 30 - 39,99% ● 40 - 49,99% ● 50 - 59,99% ● 60% +

Commune	PI 2022 en %*
1 Zaventem	29,53
2 Overijse	32,03
3 Wezembeek-Oppem	32,03
4 Lasne	33,13
5 Leeuw-Saint-Pierre*	33,29
6 Tremelo	33,30
7 Keerbergen	33,71
8 Kortenberg	34,53
9 Kraainem	34,53
10 Lubbeek	35,16
11 Tervuren	35,16
12 Grimbergen	35,40
13 Huldenberg	35,80
14 Wavre	36,63
15 Rhode-Saint-Genèse	36,67
16 Beauvechain	36,88
17 Waterloo	36,88
18 Bertem	37,03
19 Roosdaal	37,04
20 Steenokkerzeel	37,04

*du RC indexé

Synthèse de la situation en 2022

Commune	PI en %*	PI en %* + TRB	Taux moyen taxe communale sur les surfaces de bureaux en €/m ²	Taxe sur les emplacements de parkings	Degré de pression sur la fiscalité immobilière	Présence de bureaux (m ²)
Anderlecht	54,24%	69,42%	€ 12,50	○	●●●●○	●●○○○
Auderghem	38,49%	49,27%	€ 9,00	●	●●●●○	●●○○○
Berchem-Ste-Agathe	53,49%	68,47%	€ 13,88	●	●●●●●	●●○○○
Bruxelles	50,49%	64,63%	€ 9,82	●	●●●●●	●●●○○
Etterbeek	50,69%	64,88%	€ 21,00	○	●●●●○	●●●○○
Evere	61,11%	78,22%	€ 21,14	○	●●●●●	●●●○○
Forest	52,61%	67,34%	€ 15,83	○	●●●●○	●○○○○
Ganshoren	50,99%	65,27%	€ 32,00	○	●●●●○	●○○○○
Ixelles	50,49%	64,63%	€ 17,30	●	●●●●●	●●●○○
Jette	62,24%	79,66%	€ 19,31	○	●●●●●	●○○○○
Koekelberg	52,24%	66,87%	€ 0,00	○	●●●●○	●●○○○
Molenbeek-St-Jean	55,49%	71,03%	€ 12,61	●	●●●●●	●●●○○
Saint-Gilles	51,74%	66,23%	€ 17,00	●	●●●●●	●●●○○
Schaerbeek	61,24%	78,38%	€ 18,10	●	●●●●●	●●●○○
St-Josse-Ten-Noode	50,86%	65,10%	€ 20,50	○	●●●●○	●●●○○
Uccle	50,36%	64,46%	€ 12,48	○	●●●●○	●○○○○
Watermael-Boitsfort	48,61%	62,22%	€ 13,25	○	●●●○○	●○○○○
Woluwe-Saint-Lambert	53,61%	68,62%	€ 13,80	●	●●●●●	●●●○○
Woluwe-Saint-Pierre	41,11%	52,62%	€ 9,25	●	●●●●○	●●○○○

*du RC indexé

Ayming met à votre disposition un outil pour simuler votre précompte immobilier !

Vous pourrez dès lors :

- Prévoir les montants et donc maîtriser votre budget
- Vérifier les hypothèses liées à vos investissements.

La Flandre

Taxation immobilière





Flandre

46,34%

Les immeubles situés en Flandre subissent une taxation de moindre intensité que ceux situés dans les autres régions

En Flandre, l'intensité de taxation au titre du précompte immobilier est en dessous de la moyenne nationale avec un taux moyen de **46,34 %**. Les communes qui se démarquent sont:

- **Zaventem (29,53%)**, présentant le taux le plus faible.
- **Malines (53,41%)**, présentant un taux élevé additionné aux taxes communales sur les bureaux et les parkings.
- **Courtrai (55,11%)** présentant le taux le plus élevé.

Les communes flamandes intègrent le contexte actuel, et s'inscrivent ainsi de facto dans la continuité des précédentes mesures, liées au Covid-19, décidées par le gouvernement flamand. Pour la plupart, leur volonté affichée aura été d'immuniser tant que faire se peut les centimes additionnels en 2022. **Baarle-Hertog** utilise même la moyenne de toutes les communes flamandes pour déterminer ses centimes additionnels qui augmentent légèrement de **0,07%**.

Seules quelques communes, comme **Bornem (6,46%)** n'auront d'autre choix que d'augmenter leurs centimes additionnels en raison de la pandémie afin d'assurer le financement du fonctionnement de leurs institutions.

En moyenne, le taux d'imposition est plus faible en Flandre malgré la quote-part régionale qui est trois fois plus élevée que dans les deux autres régions (3,97% vs 1,25%). Ceci s'expliquant par la volonté des communes de compenser la quote-part élevée de la région en appliquant des taux plus bas.

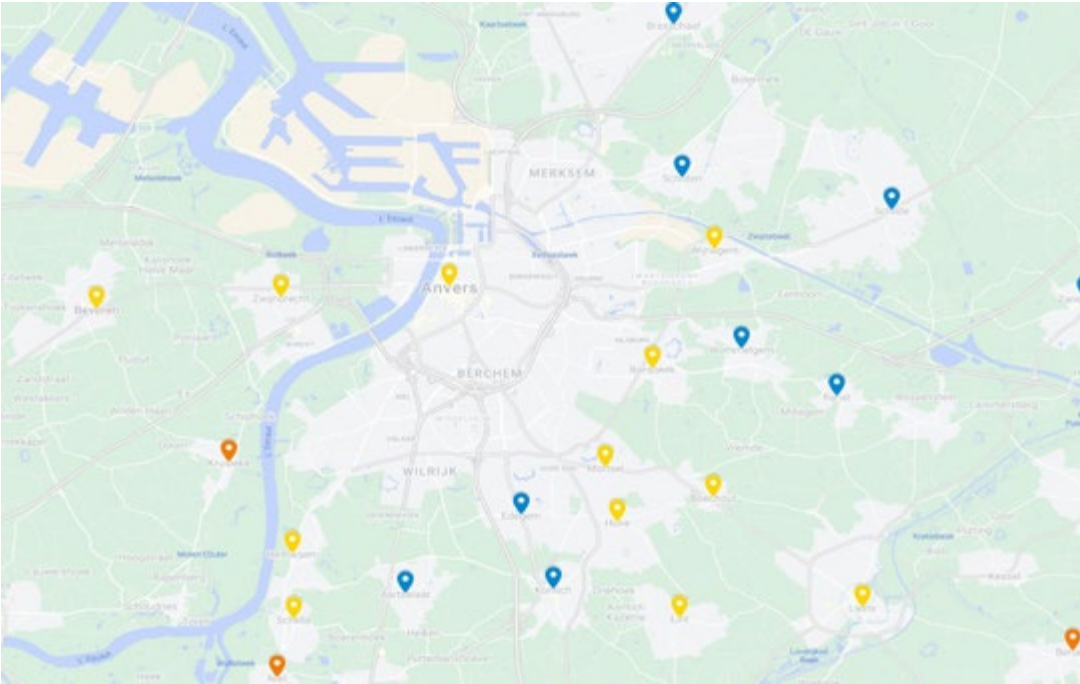
Les communes qui ont fait varier leurs additionnels en 2022

↑	Grimbergen	+ 9,35%
	Geel	+ 1,63%
	Baarle-Hertog (Anvers)	+ 0,07%
	Bornem	+ 6,46%
	Anzegem	+ 4,54%
↓	Scherpenheuvel-Zichem	-1,98%

Focus sur Anvers et Gand

Les bureaux basés à **Anvers** et à **Gand** connaissent une fiscalité immobilière raisonnable : avec des taux respectifs de **43,48%** et **46,11%**.

Les communes alentours pratiquent des taux du même ordre.



- 18 - 29,99%
- 30 - 39,99%
- 40 - 49,99%
- 50 - 59,99%
- 60% +



Synthèse de la situation en 2022

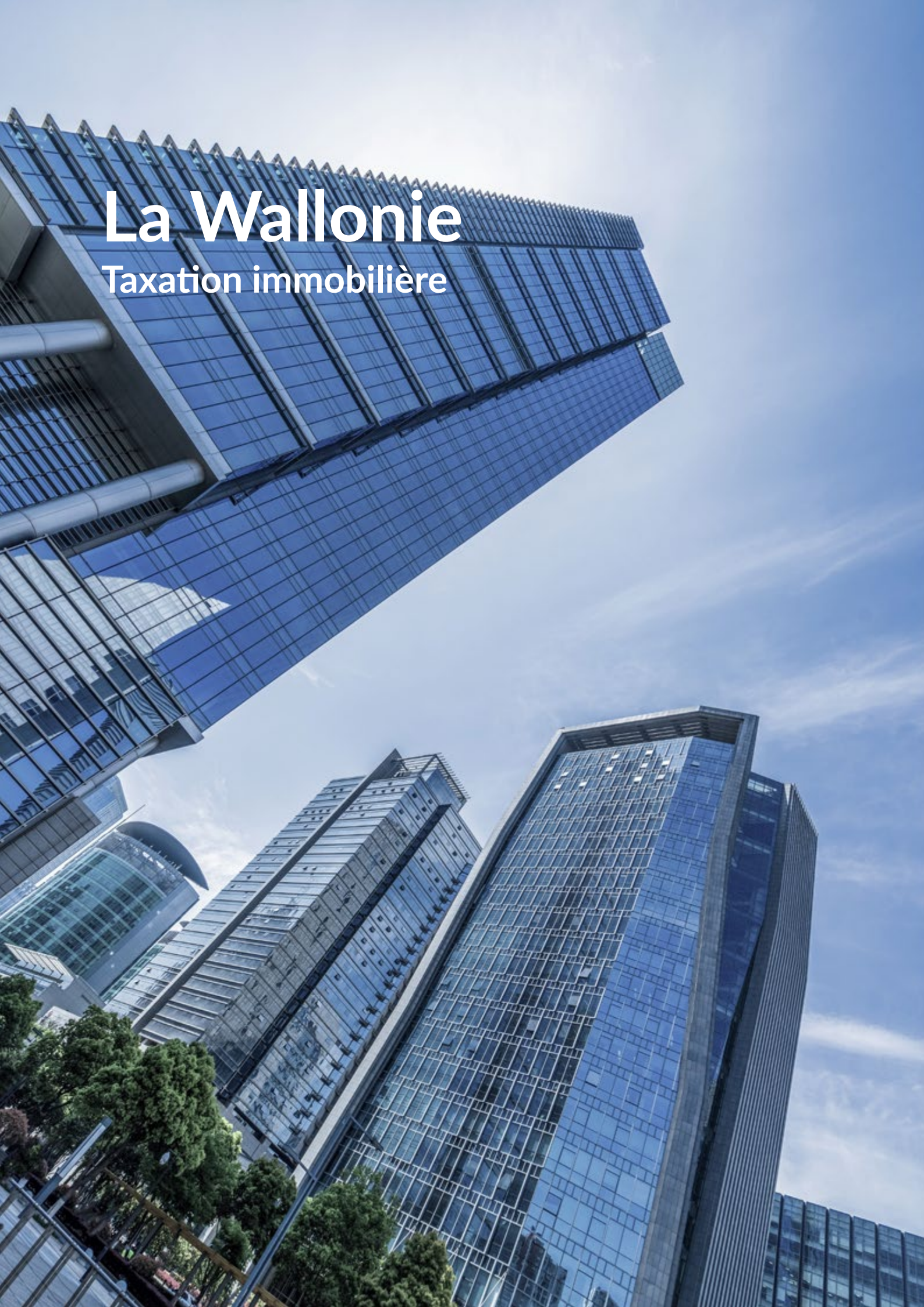
Province	Commune	PI en %*	Taux moyen taxe communale sur les surfaces de bureaux en €/m ²	Taxe parking	Degré de pression sur la fiscalité immobilière
Anvers	Anvers	43,48%	Entre € 0,10 et € 0,50	●	●●●●○
Anvers	Malines	53,41%	Entre € 0,30 et € 0,80	●	●●●●●
Brabant Flamand	Drogenbos	39,53%		●	●●○○○
Brabant Flamand	Louvain	49,50%		○	●●●○○
Brabant Flamand	Machelen (incl. Diegem)	38,26%	Entre € 0,15 et € 1,50	●	●●●○○
Brabant Flamand	Vilvorde	48,90%	Flat rate entre € 125 et € 2.400	○	●●●○○
Brabant Flamand	Zaventem	29,53%		○	●○○○○
Brabant Flamand	Zemst	38,30%		●	●●○○○
Flandre Occidentale	Bruges	51,36%	€ 0,25 à partir de 2.000 m ²	○	●●●●○
Flandre Occidentale	Courtrai	55,11%		○	●●●●○
Flandre Orientale	Alost	47,34%	Entre € 0,10 et € 0,90	○	●●●○○
Flandre Orientale	Gand	46,11%	€ 0,22	○	●●●○○
Limbourg	Genk	46,24%	Flat rate entre € 125 et € 90.000	○	●●●○○

*du RC indexé

Ayiming met à votre disposition un outil pour simuler votre précompte immobilier !

Vous pourrez dès lors :

- Prévoir les montants et donc maîtriser votre budget
- Vérifier les hypothèses liées à vos investissements.



La Wallonie

Taxation immobilière



Wallonie

Les immeubles situés en Wallonie subissent une taxation plus intense que ceux situés dans les deux autres régions

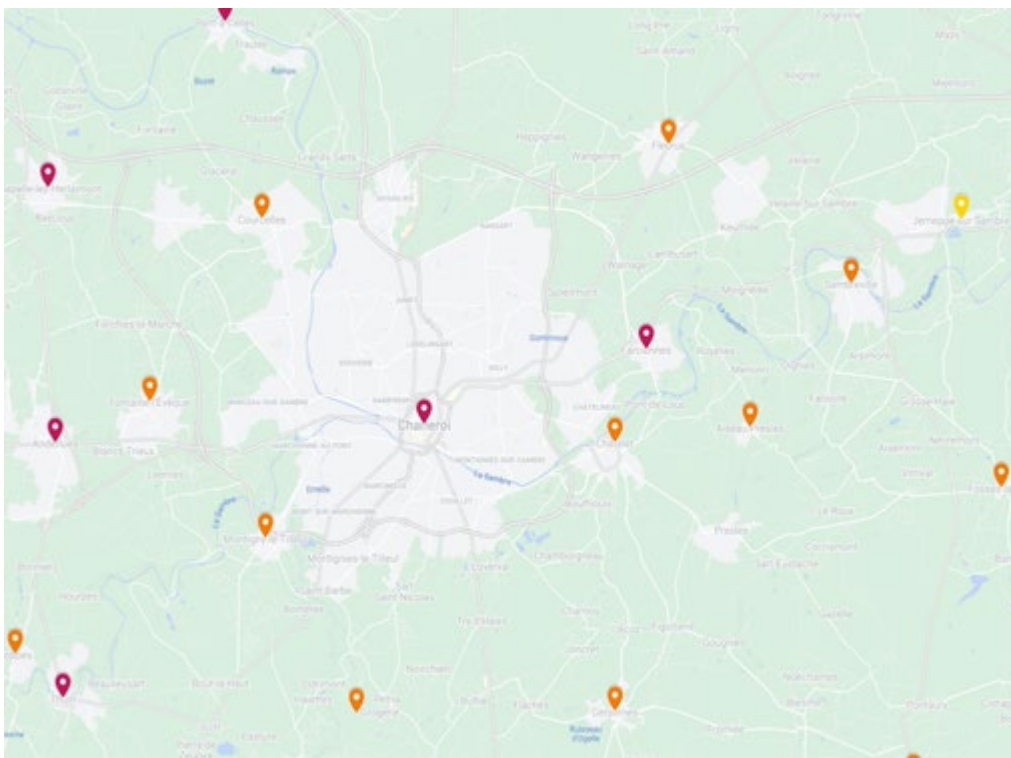
55,11%

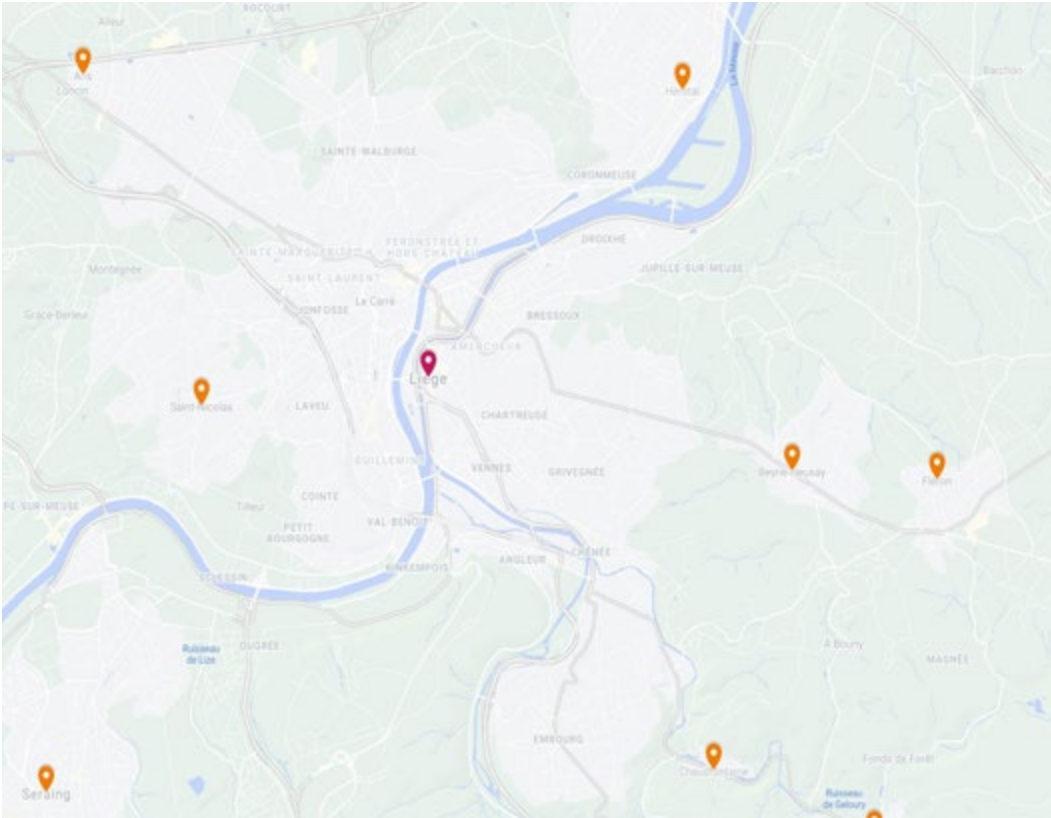
En **Wallonie**, l'intensité de taxation au titre du précompte immobilier est au-dessus de la moyenne nationale avec un taux moyen de **55,11 %**, la région compte pas moins de 33 communes présentant un précompte immobilier de taux supérieur à **60 %** par rapport au RC. Il s'agit essentiellement de communes basées dans les provinces du **Hainaut, Luxembourg et de Liège**.

Les communes de **Flobecq, Ouffet, Bertogne et Jodoigne**, après plusieurs années de stabilité, ont décidé d'augmenter leurs centimes additionnels au précompte immobilier en 2022 (en moyenne 8,85%) afin de les actualiser. Ces actualisations visent à poursuivre et améliorer leurs projets. **Merbes-le-Château** (Hainaut) et **Bastogne**, quant à elles, les ont diminués de respectivement 1,72% et 1,85%.

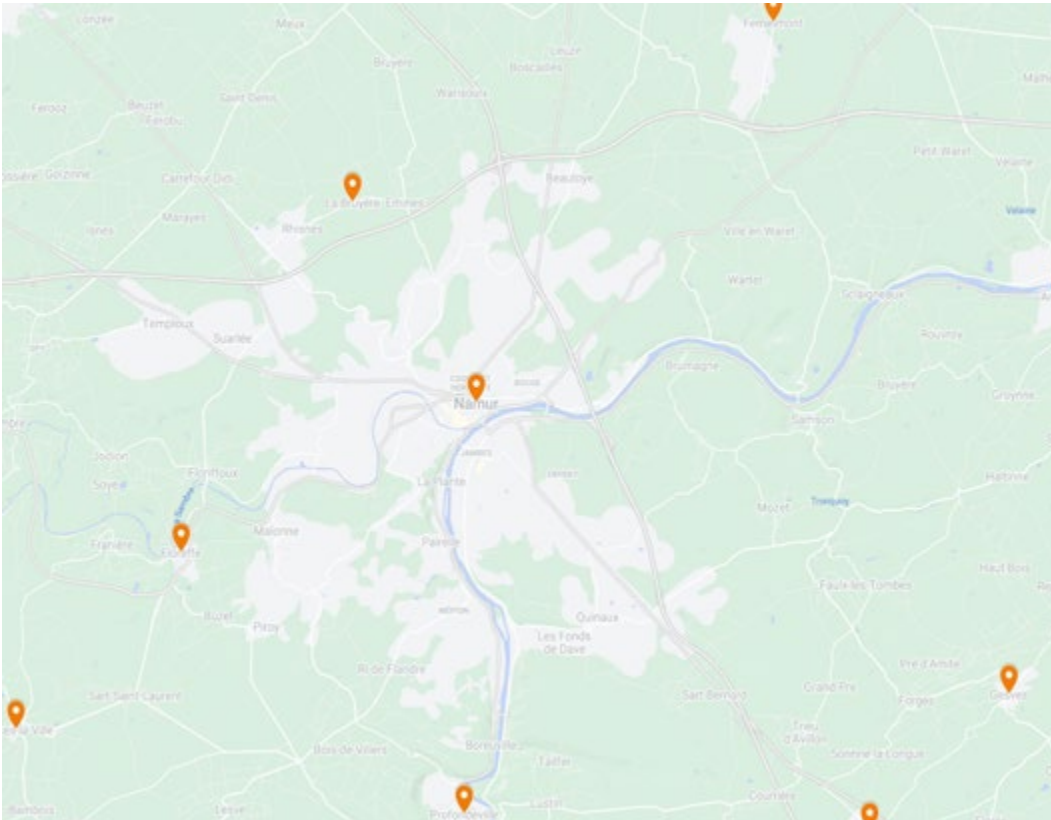
Waterloo et Ottignies se distinguent par un niveau de taxation toujours sous la moyenne quant au précompte immobilier, cependant la taxe communale sur les bureaux reste importante.

Focus sur Namur, Liège et Charleroi





Liège et Charleroi, dont les centimes additionnels sont restés inchangés, s'illustrent avec respectivement 60,50% et 60,25% de RC indexé au titre du précompte immobilier. Namur est légèrement au-dessus de la moyenne wallonne avec 56,06%.



- 18 - 29,99%
- 30 - 39,99%
- 40 - 49,99%
- 50 - 59,99%
- 60% +

Synthèse de la situation en 2022

Province	Commune	PI en %*	Taux moyen taxe communale sur les surfaces de bureaux en €/m ²	Taxe sur les emplacements de parkings	Degré de pression sur la fiscalité immobilière
Brabant Wallon	Ottignies (LLN)	45,63%	€ 8,00	○	●●●○○
Brabant Wallon	Waterloo	36,88%	€ 8,60	○	●●○○○
Hainaut	Charleroi	60,25%	○	●	●●●●●
Hainaut	La Louvière	60,56%	○	○	●●●●●
Hainaut	Mons	62,31%	○	○	●●●●●
Hainaut	Mouscron	58,06%	○	○	●●●●○
Hainaut	Tournai	61,81%	○	○	●●●●●
Liège	Liège	60,50%	○	●	●●●●●
Luxembourg	Arlon	58,50%	○	○	●●●●○
Namur	Namur	56,06%	○	○	●●●●○

*du RC indexé

Ayming met à votre disposition un outil pour simuler votre précompte immobilier !

Vous pourrez dès lors :

- Prévoir les montants et donc maîtriser votre budget
- Vérifier les hypothèses liées à vos investissements.

Conclusion

La **Belgique**, nous le savons désormais, est le pays des empilements des taxes au titre des immeubles de bureaux :

- Les immeubles sont parmi les biens les plus lourdement taxés, notamment à cause d'un empilement de taxes prélevées par des **autorités différentes**.
- Représentant pour le contribuable une complexité à maîtriser son **coût fiscal et à entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'administration**. Au-delà des aspects purement logistiques, choisir l'implantation de ses bureaux doit faire l'objet d'une réflexion complète quant au **coût réel de sa fiscalité immobilière et des formalités à accomplir pour le diminuer**.

Ce qui nous amène à nous pencher sur les répercussions de l'aire post-Covid 19. Nous assistons désormais à un « gel » souhaité par la plupart des communes des centimes additionnelles. A contrario, on constate une importante augmentation du coefficient d'indexation. Ce taux aura sans conteste un impact significatif (+2,43%) sur le précompte immobilier.

La pression de la fiscalité en Région bruxelloise, dense en surface de bureaux, ne cesse donc pas de croître. Cela s'explique également par le cumul du précompte immobilier avec des taxes communales (bureaux, parkings) et avec une taxe régionale typiquement bruxelloise. La tentation devient de plus en plus grande pour les entreprises belges de s'installer en périphérie, surtout dans le **Brabant Flamand** toujours plus attractif en terme de taxation et de mobilité.

Il va sans dire que la situation est kafkaïenne; les réserves des entités de la **Région bruxelloise** ont été minées par la crise du Covid-19. Bon nombre de communes affichent un âpre déficit malgré que les finances publiques communales ne peuvent, en principe, pas présenter de solde négatif. Afin de palier à cela, des leviers fiscaux tels que la hausse de l'impôt des personnes physiques et/ou du précompte immobilier sont régulièrement utilisés par les communes aux fins de rencontrer leurs objectifs financiers, cependant cela n'est pas toujours suffisant. Certaines communes comme Schaerbeek et Jette, quant à elles, affichent publiquement une volonté de solidarité et ont décidé, en compensation, d'octroyer des primes pour éviter de trop pénaliser les propriétaires sur leur habitation propre. Un exemple de ces leviers est la prime BE HOME de la Région bruxelloise, s'élevant à 139 euros et qui est directement déduite du précompte immobilier.

La **Wallonie**, dont certaines communes du **Brabant Wallon** sont pourtant déjà connues comme étant des communes très taxatrices en la matière, souffrent également de manque de ressources et n'ont d'autres choix que d'augmenter ou à tout le moins maintenir une taxation élevée. **Liège, Mons, Charleroi et Namur sont notamment toujours des villes « chères »**. Dans les provinces du sud du pays, les inondations dramatiques de l'an dernier ont également négativement impacté les comptes.

La Flandre, compétitive en terme de fiscalité immobilière, avec notamment les grands bassins tertiaires que sont Anvers et Gand, fait **figure de modèle parmi les trois régions**. Elle n'est pour autant pas épargnée par cette crise. Elle met aujourd'hui tout en œuvre pour maintenir son équilibre budgétaire et ainsi conserver sa place de premier de classe.

Dorian Clément
Finance Performance Teamleader
Ayming BeNeLux



Ayiming en un coup d'œil

14 pays couverts



Chiffres clés du groupe Ayiming

- Ayiming est un groupe de conseil de renommée internationale spécialisée dans la Business Performance. Ayiming emploie 1300 personnes dans 15 pays et a réalisé un chiffre d'affaires de 141M€ en 2020.



145M €
CA en 2021



+35 ans
Expérience



1300
Experts



+ 20 000
Clients internationaux

Ayming BeNeLux : 3 leviers stratégiques et opérationnels pour améliorer la performance de votre entreprise



HR performance

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



Finance performance

Audit, contrôles de conformité et optimisation des taxes



Innovation performance

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



Grants performance

Identification des opportunités de financement public et privé, introduction des dossiers et sécurisation des demandes.

Ayming BeNeLux – Chiffres clés

- Depuis 20 ans, Ayming BeNeLux partage son savoir-faire stratégique et opérationnel pour permettre à plus de 800 clients d'améliorer leurs performances globales sur le long terme, d'augmenter la valeur de leurs activités et d'optimiser leur performances dans 3 domaines : les Ressources Humaines, l'Innovation et la Finance au travers d'une expertise inégalée dans l'optimisation de la Fiscalité Immobilière.



20 ans
d'expérience
en Belgique



800
Clients



45
Experts



8.000+
Projets de
R&D gérés



800.000+
Fiches de paie
analysées par an



24.000+
Ligne
d'immobilisation
revues

Ayming BeNeLux – Partenaires

- Membre de l'UPSI / BVB, Ayming BeNeLux est l'acteur incontournable de l'optimalisation des performances fiscales liées à l'immobilier tertiaire.



BECI
Membre
depuis 2020



BioWin
Partenaire
depuis 2019



Flanders.bio
Membre
depuis 2018



UPSI-BVS
Membre
depuis 2007



Voka
Membre
depuis 2019



Wagralim
Membre
depuis 2019



Trends Gazelle
Candidat 2019
région bruxelloise





Leuven MindGate
Membre
depuis 2020

Ce document est la propriété exclusive de :

Ayming BeNeLux
De Kleetlaan 12B
1831 Diegem

+32 2 737 62 60
contact_benelux@ayming.com
www.ayming.be

 @ayming_be
 linkedin.com/company/ayming
©Ayming 2022

