

Mesures fiscales en matière d'économie d'énergie - Réévaluation des revenus cadastraux

L'administration publie une circulaire n° 3/2010 du 22 février 2010 relative à la réévaluation des revenus cadastraux comme conséquence des mesures fiscales en matière d'économie d'énergie.

Circulaire n° 3/2010

1. Préambule

Il est acquis que les propriétaires de logements hésitent souvent à réaliser des investissements économiseurs d'énergie de crainte de voir le revenu cadastral de leur immeuble réévalué.

Or, il est un fait que la Belgique se doit d'atteindre les objectifs imposés par le plan européen « climat-énergie » (20-20-20) de réduction des gaz à effet de serre, d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables.

Il appert également que les fonctionnaires du Cadastre se sentent, à juste titre, souvent démunis pour établir « judicieusement » les revenus cadastraux d'immeubles améliorés au niveau énergétique, sur la base d'un marché immobilier cliché en 1975, soit il y a près de 35 ans.

A n'en pas douter, des règles plus claires et précises en la matière donneraient lieu à des réévaluations cadastrales plus cohérentes et homogènes sur l'ensemble du territoire.

Sous l'impulsion de Notre Ministre, ainsi que du Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre des Finances, la présente circulaire fixe les conditions dans lesquelles auront lieu les réévaluations des revenus cadastraux suite à des investissements économiseurs d'énergie.

2. Développement

Réaliser des travaux contribuant à économiser l'énergie ne signifie pas nécessairement qu'une réévaluation du revenu cadastral de l'immeuble concerné par les travaux en question s'en suivra.

Afin d'avantager les investissements respectueux de l'environnement et de rester cohérent avec le plan relance économique adopté par le Gouvernement en mars 2009, l'administration fiscale distinguera désormais, pour l'application de l'article 494, §1er, 2°, du C.I.R. :

- les travaux de nature à apporter un certain confort à des habitations qui en sont dépourvues ;
- les travaux qui s'inscrivent prioritairement dans la nécessité de faire des économies d'énergie.

En tout état de cause, le revenu cadastral ne sera pas nécessairement augmenté du seul fait pour le propriétaire d'avoir réalisé des investissements économiseurs d'énergie dans son habitation.

Au contraire, les investissements économiseurs d'énergie suivants ne sont pas considérés comme des modifications notables au sens de l'article 494 précité :

- le remplacement d'une ancienne chaudière par une chaudière à condensation (y compris les travaux de rénovation de la cheminée qui auraient été rendus nécessaires par l'installation d'une telle chaudière), par une chaudière au bois à chargement automatique, par une installation de micro-cogénération ou par une pompe à chaleur géothermique ;
- l'installation d'un système de chauffage de l'eau par le recours à l'énergie solaire (pour autant qu'un système préalable de chauffage de l'eau existait avant travaux) ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques pour transformer l'énergie solaire en énergie électrique ;
- le remplacement de vitrage par du double ou triple vitrage super-isolant ;
- l'isolation du toit, des murs et des sols ;
- le placement d'une régulation d'une installation de chauffage central au moyen de vannes thermostatiques ou/et d'un thermostat d'ambiance à horloge ;
- tous les travaux de rénovation d'une habitation ayant permis à cette dernière d'être certifiée « maison passive ».

Il s'agit d'une liste non limitative d'hypothèses où l'investissement a été réalisé dans le but principal de réaliser des économies d'énergie, sans adjonction véritable d'un nouvel élément de confort significatif pour l'occupant de l'immeuble, ou sans réelle possibilité de quantifier - facilement en tout cas - l'impact dudit investissement sur la valeur locative du bien au 1er janvier 1975.

Si, par contre, l'immeuble se voit agrémenté, via ces investissements ou d'autres, d'un confort significatif dont il ne disposait pas auparavant, et dont l'impact sur la valeur locative au 1er janvier 1975 (à tout le moins dans la mesure minimale légale) est aisément évaluable, une réévaluation du revenu cadastral du bien devra avoir lieu.

L'hypothèse de l'installation d'un système de chauffage central est visée naturellement en premier chef.

Il va sans dire que le revenu cadastral sera également réévalué dans les cas ordinaires de modification de la surface habitable et/ou de l'enveloppe extérieure du bâtiment (par exemple l'ajout d'une véranda ou la transformation d'un grenier en pièce habitable), que ce soit suite à l'introduction auprès de la commune d'une demande de permis d'urbanisme ou suite à l'introduction d'une demande spontanée de réévaluation par le contribuable.

3. Résumé

La présente circulaire donne de nouvelles lignes directrices pour ce qui concerne la réévaluation des revenus cadastraux suite à des investissements économiseurs d'énergie.

Les principes énoncés sont parfaitement en phase avec la volonté du Gouvernement d'inciter fiscalement les investissements en question. Ils apportent également des réponses à des questions actuelles suscitées par l'absence prolongée de péréquation générale des revenus cadastraux.

La présente circulaire ne porte préjudice ni à l'instruction n° K.T./160.863 du 12 juin 1996, prise à propos de l'élément « nouvelle conception » des constructions, ni à l'instruction n°15/2009 du 23 juin 2009, qui concerne elle aussi l'évaluation de revenus cadastraux (en l'occurrence ceux des maisons passives). Ces instructions restent entièrement d'application.

D. Reynders

Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances

B. Clerfayt

Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre des Finances

D. De Brone

Administrateur général