L'exonération du précompte immobilier pour improductivité en Région bruxelloise : retour sur sa lente déconstruction, parallélismes avec les autres régions, et prospectives

ERIC-GÉRALD LANG*

On le sait : la Région bruxelloise a par sa célèbre ordonnance du 23 juillet 1992 (suite à sa modification par celle du 13 avril 1995)[1] *limité drastiquement les possibilités d'obtenir la remise du précompte mobilier par des conditions cumulatives extrêmement restrictives. Si cette exonération est désormais abrogée*[2]*, il se livre encore à ce jour des joutes d'arrière-garde devant les cours et tribunaux telles que, par exemple, son exclusion ou non pour les immeubles reconvertis en logement. D'autre part, à y regarder de plus près, et suite aux derniers arrêts de la Cour constitutionnelle, nombre de ces positions restrictives sont plus que discutables. Retour sur certaines problématiques notoires et prospectives suite à son abrogation.*

I. Contexte

1. Jusqu'à la régionalisation de la matière (par la loi spéciale du 16 janvier 1989), et à ce que les Régions aient usé de cette compétence, la législation (fédérale) en matière de précompte immobilier permettait classiquement aux contribuables – qui ne s'en sont pas privés – d'en obtenir la « remise ou modération proportionnelle » aux mêmes conditions qu'à l'impôt des personnes physiques, à savoir (entre autres) dans la mesure où l'immeuble bâti (non meublé) est « resté totalement *inoccupé* et *improductif* de revenu pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année » (*cfr* art. 15, § 1er, 1°, *juncto* 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus).

2. De ces conditions d'inoccupation et d'improductivité est extrapolée celle, persistant toujours avec une acuité mal définie et donnant lieu à une « infinie casuistique » (dont les détails dépassent cet exposé), que cette improductivité soit « involontaire »[3].

3. Dans les années 90, peu après la Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale est à son tour intervenue (par le biais de l'ordonnance précitée) pour rajouter différentes conditions à ce régime d'exonération (« Par dérogation à l'article 257, 4° ») dans un objectif à la fois (i) budgétaire et (ii) de politique du logement, étant de lutter contre la « spéculation immobilière [qui] s'est implantée sur le territoire de Bruxelles-Capitale avec ses effets néfastes pour les habitants tels que l'augmentation des loyers, la taudisation et l'abandon de l'habitat » et d'inciter « un nombre important de propriétaires à mettre en location plus rapidement leurs immeubles et appartements »[4].

4. Les conditions drastiques (et surprenantes) ainsi amenées par l'ordonnance en ont assuré la notoriété et il faut ici pour notre propos les reprendre textuellement (nous soulignons) ; ainsi, ladite remise (au précompte immobilier) n'est-elle plus « accordée qu'aux conditions suivantes :

1° qu'il s'agisse d'un *bien immobilier bâti*, non meublé, resté totalement inoccupé et *improductif* de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année ;

2° que *l'immeuble* visé au 1° soit ou bien *déclaré insalubre mais améliorable au sens de l'article 6 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990* relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations au bénéfice des personnes physiques ou bien soit déclaré insalubre mais améliorable par le conseil communal en vertu de l'article 119 de la nouvelle loi communale ou par le bourgmestre en vertu des articles 133 et 135 de cette même loi ;

---

* Avocat au barreau de Bruxelles.

(1) Voy. l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (*M.B.*, 1er août 1992), telle que modifiée par celle du 13 avril 1995 (*M.B.*, 13 juin 1995), ci-après, l'« ordonnance ».

(2) Voy. les articles 27 et 28 de l'ordonnance du 12 décembre 2016 portant la deuxième partie de la réforme fiscale (*M.B.*, 29 décembre 2016).

(3) Sur cette « infinie casuistique » selon les termes de ces auteurs, ainsi que l'historique de cette condition prétorienne, voy. particulièrement : E. VAN BRUSTEM et M. VAN BRUSTEM, « Aux confins de l'esprit de la loi et du réalisme économique : les circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire en matière de réduction du précompte immobilier », *J.L.M.B.*, 2005/3, pp. 111 et s.

(4) Doc. Cons. Rég. Bruxelles-Capitale, sess. ord. 1993-1994, 23 juin 1994, A-319/1, pp. 1 et 2.

this Jurisquare copy is licenced to ULB on Campus [info@jurisquare.be]