

QUEL AVENIR POUR LE BONUS LOGEMENT ?

INSTITUT BELGE DE FINANCES PUBLIQUES

MERCREDI 24 JUIN 2015

BENOÎT BAYENET

(ULB-DULBEA/ULG-TAX INSTITUTE)



Bonus logement È Région wallonne

Le bonus logement (et l'ancien régime) = réductions d'impôt octroyées aux ménages qui ont contracté un emprunt hypothécaire pour leur habitation propre.

En 2015, le montant de l'avantage peut s'élever jusqu'à 1.252 (= 40% x (2.290+760+80)) euros par an et par contribuable (à multiplier par deux pour les couples).

L'avantage est octroyé pendant au minimum 10 ans, son montant cumulé s'élevant alors à 13.245 euros.

L'avantage est le plus souvent octroyé pendant 20 ou 30 ans, l'avantage cumulé s'élevant alors à 24.287 et 37.691 euros respectivement. Ces montants sont à multiplier par deux pour les couples.

Régionalisation dans le cadre de la 6^{ème} réforme de l'Etat avec transfert d'une dotation insuffisante !

Politique inchangée Ë Région wallonne

Dimension sociale et accès à la propriété

- Bonus logement : avantage proportionnellement plus important pour les catégories de revenus élevés (plus représentée, réduction au taux marginal, etc.)
- Peu d'effet sur l'accès à la propriété (effet avec retard et internalisation dans les prix)

Impact budgétaire

Coût du bonus logement en millions €

	2015	2020	2025
BL	484	777	929
EL	228	199	173
DCIH	1	0	0
TOTAL	713	975	1.102

Effets sur les prix immobiliers et le secteur de la construction

- Impact du bonus logement en termes d'augmentation des prix de l'immobilier
- Impact positif mais limité sur le secteur de la construction

Faisabilité

- Complexification du calcul de l'impôt
- Complexité accrue avec la régionalisation

Suppression bonus logement et ancien régime

Dimension sociale et accès à la propriété

- Impact socialement positif sous réserve de l'utilisation des marges budgétaires dégagées pour renforcer l'accès au logement
- Réduction de l'accès à la propriété (sauf si baisse des prix)

Impact budgétaire

Marges budgétaires dégagées en millions d' euros

	2017	2020	2025
Suppr. BL	602	777	929
Suppr. EL	216	199	173
TOTAL	819	975	1.102

Effets sur les prix immobiliers et le secteur de la construction

- Si internalisation du bonus logement dans les prix, baisse des prix immobiliers
- Impact légèrement négatif sur le secteur de la construction

Faisabilité

- Application extrêmement difficile aux contrats existants (difficultés de remboursement et baisse de la valeur de l'habitation si baisse des prix immobiliers)
- L'avantage régional pour habitation propre serait < que l'avantage fédéral pour habitation non propre
- Simplification du système fiscal

Réforme de la politique du logement : quels outils ? Quels objectifs

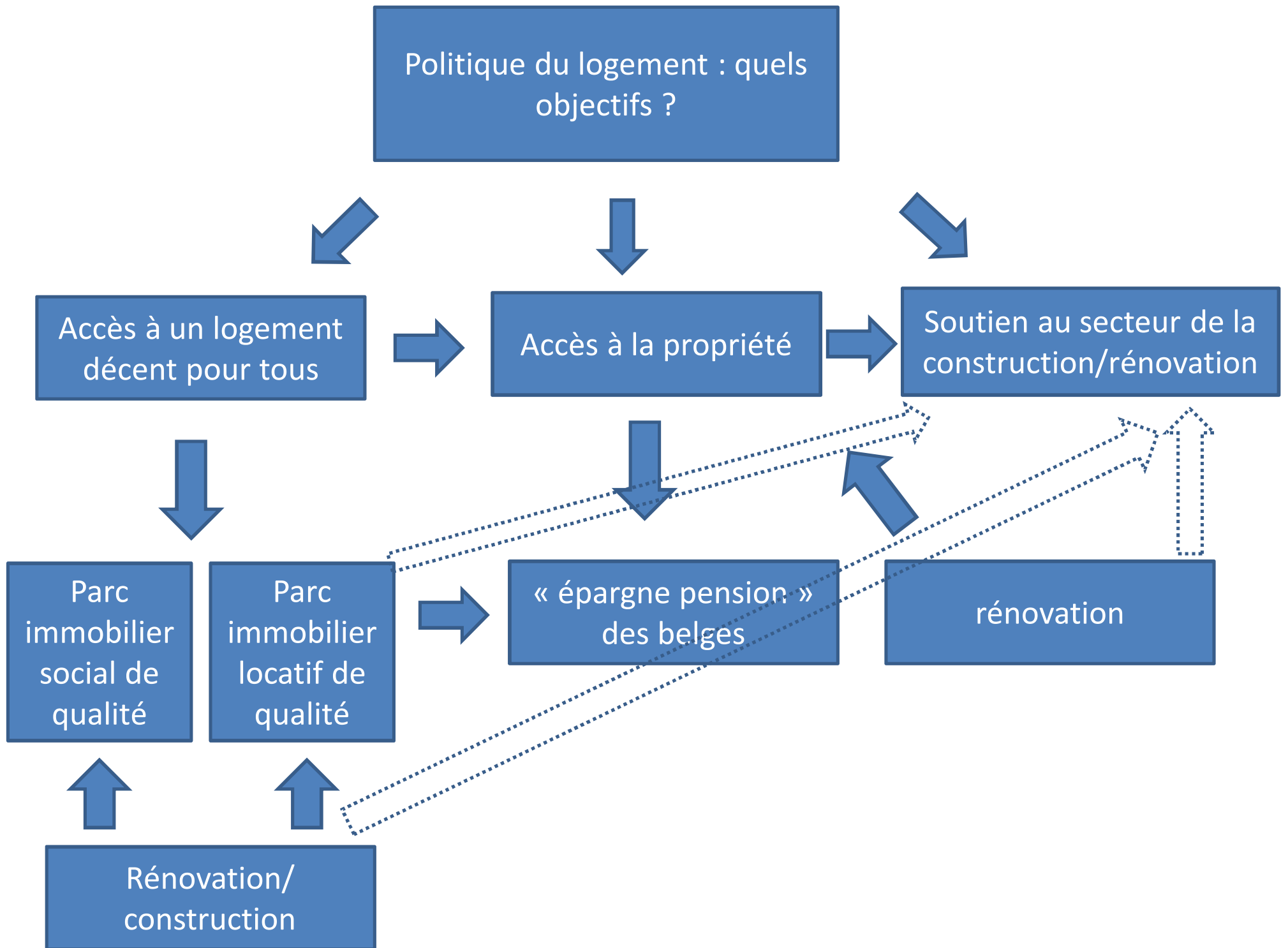
Compétence du logement : Régions

Mais instruments ➡ compétence partagée : Régions/Fédéral

Régions : bonus logement (montant le plus important), droits d'enregistrement, précompte immobilier, aides et primes, prêts sociaux, logement social, réductions d'impôts (énergie, isolation)

Fédéral : épargne long terme, fiscalité immobilière

➡ nombreux instruments mais pour quels objectifs ?



Politique du logement : quels instruments ?

Instruments fiscaux

Instrument budgétaires

Bonus logement, épargne long terme, réductions des droits d'enregistrement

Fiscalité immobilière : régional

Principalement accès à la propriété

Logements sociaux, prêts sociaux, primes à la rénovation, primes à l'énergie, etc

Mise en œuvre facile via la fiscalité mais question d'équité et d'efficacité

Très peu sur le développement du marché locatif privé de qualité

Mise en œuvre administrativement plus lourde mais meilleure prise en compte de l'équité

Fiscalité immobilière sur les revenus : fédéral