



Le bonus logement (déduction pour habitation propre) tempère la pression fiscale sur les nouveaux logements de 106% à 60%.

La construction neuve diminue malgré le bonus logement.

2012/8  
06 03 2012



MENSEN



WELVAART



BESCHERMING

## **Itinera propose de remplacer le bonus logement par une diminution de la TVA sur les nouvelles constructions pour maintenir le rythme de construction.**

L'Itinera Institute a chiffré que la pression fiscale sur un nouveau logement s'élève à 106% du coût de construction dans notre pays (en excluant le prix du terrain). Le bonus logement – une dépense fiscale d'une valeur actuelle nette d'environ € 33 000 pour deux emprunteurs – tempère cette pression fiscale de 106% à 60%. Même en tenant compte du bonus logement, chaque ménage, constructeur d'une habitation standard, finance le trésor public à hauteur de € 44 000 (sans tenir compte de la charge fiscale sur l'acquisition du terrain).

Pour l'achat d'un logement existant, le bonus logement a surtout un effet à la hausse sur les prix. L'Itinera Institute propose donc de supprimer progressivement le bonus logement pour l'acquisition de logements existants. La construction de nouveaux logements diminue, malgré le bonus logement. Parallèlement, la demande de logements continue d'augmenter de sorte que l'écart entre l'offre et la demande continue de s'accroître. En outre, la construction neuve est sous une forte pression régulatrice (en particulier, l'évolution vers un niveau énergétique plus faible). La rareté des logements induit alors une pression à la hausse sur les prix acquisitifs et locatifs. D'un point de vue de la politique du logement, c'est un scénario sous-optimal. Un accroissement du volume de construction est nécessaire. Le bonus logement n'est pour cela pas le meilleur instrument. Itinera propose de réduire la TVA sur les nouvelles constructions pour les premiers € 150.000 et ceci, aussi bien pour les propriétaires-occupants que pour les investisseurs.

### **Le bonus logement pour l'acquisition de logements existants pousse les prix à la hausse**

Pour l'achat de logements existants, le bonus logement a un effet inflatoire sur les prix. Si la moitié du bonus logement est utilisé pour accroître le montant de son prêt hypothécaire, alors cela revient à accroître la capacité d'achat d'environ € 20 000 pour un couple et 10 000 pour un célibataire. « Cela accroît le prix des logements et c'est donc un coup dans l'eau. L'autre moitié est allouée à la consommation ou l'épargne. Nous pouvons nous interroger s'il ne serait pas plus avisé de progressivement supprimer le bonus logement pour les habitations existantes. » : dit Johan Albrecht.

### **Le bonus logement tempère la pression fiscale sur la construction neuve de 106% à 60%**

Les charges fiscales sur la construction neuve sont très élevées dans notre pays et peuvent se monter à 106% du coût de construction du logement. Ce pourcentage élevé est le résultat de l'imposition élevée du travail et l'importance de la TVA pour les nouvelles constructions résidentielles. Le bonus logement est un stimulus fiscal important pour la propriété, avec une valeur actuelle nette de € 33 248 par ménage (emprunt sur 20 ans, taux marginal de 45%, impôt communal de 7,41% et actualisé à 4,5%). Grâce au bonus logement, la pression fiscale sur la nouvelle construction est amoindrie de 106% à 60% du coût de construction. Même après la déduction du bonus logement, chaque ménage, bâtisseur ou acquéreur d'un logement standard, finance les caisses de l'Etat à hauteur de € 44 000.

### **Une suppression ou diminution du bonus logement induit un volume de construction plus faible**

La diminution ou la suppression du bonus logement sur les nouvelles constructions mènerait à un volume plus faible de nouvelle construction, ce qui induirait à son tour une pression plus importante sur les logements existants, particulièrement les plus modestes. De par les liaisons entre les différents marchés du logement, cela aura également un impact sur les prix locatifs, et rallongera la liste des logements sociaux.

### **Le bonus logement n'est ni efficace ni efficient.**

Le bonus logement un subside imparfait pour encourager la nouvelle construction, qui se dirige exclusivement vers les propriétaires-occupants et non vers les investisseurs dans des immeubles de rapport, par ex-

emple. La neutralité de l'allocation du capital (propriété ou location) n'est pas respectée. Vu que l'on n'est pas obligé d'utiliser l'avantage fiscal du bonus logement pour accroître son prêt hypothécaire, cet avantage peut donc aussi être utilisé à d'autres fins. Un subside de la demande tel que le bonus logement n'est donc ni efficace, ni efficient.

### Remplacer le bonus logement par une diminution de la TVA

Itinera propose de remplacer le bonus logement par une diminution de la TVA sur la première tranche de € 150 000 du coût de construction, et ceci tant pour les propriétaires-occupants que pour les investisseurs. « Cette réduction est, tout comme le bonus logement, fortement progressive vu que son impact de € 22.500 est particulièrement important pour les logements standards. Mais cela a pour conséquence que l'avantage est dirigé à 100% vers l'investissement en nouveaux logements et non, comme c'est le cas avec le bonus logement, partiellement réallouée vers la consommation » : dit Johan Albrecht.

Pour une information plus détaillée, vous pouvez télécharger l'étude sur [www.itinerainstitute.org](http://www.itinerainstitute.org)

Pour plus d'information, prenez contact avec Johan Albrecht (senior fellow Itinera Institute) - **0476/511543**

Pour une croissance économique  
et une protection sociale durables