

Taxation des immeubles à l'étranger (Circulaire 2021/C/21 -01/03/2021)

Après la saga des frais de voitures et de l'inscription au registre UBO, voici une nouvelle saison qui nous promet un nombre encore inconnu d'épisodes...

La loi du 17.02.2021 (MB 25.02.2021) veut mettre en conformité le régime des biens immobiliers situés à l'étranger des habitants du Royaume avec les principes européens.

Par « habitant du Royaume », il faut entendre les personnes physiques, résidents fiscaux belges, indépendamment de leur nationalité, tout habitant du Royaume étant tenu de déclarer en Belgique l'ensemble de ses revenus mondiaux indépendamment du fait qu'en vertu de conventions ils soient taxés en Belgique en tout ou en partie ou non.

Un Espagnol, résident fiscale en Belgique doit ainsi déclarer ses immeubles espagnols dans sa déclaration belge et établir une déclaration de non-résident pour ceux-ci en Espagne.

Une maison en France c'est comme une maison en Belgique alors, chef, pourquoi on fait pas payer pour ça aussi ?

Depuis cette année (Revenus 2021 - Exercice d'imposition 2022), l'article 7 du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92), qui détermine le revenu imposable des biens immobiliers, ne fait plus aucune distinction selon que le bien immobilier est situé en Belgique ou à l'étranger : le revenu imposable d'un bien immobilier situé à l'étranger est dorénavant déterminé sur base du revenu cadastral (RC), tout comme pour les biens immobiliers situés en Belgique.

Le revenu cadastral est déterminé par l'Administration « Mesures et Evaluations » (anciennement Cadastre) et celle-ci notifie le revenu cadastral au citoyen. Le revenu cadastral des biens immobiliers à l'étranger sera également disponible sur le site : www.myminfin.be.

A ce propos, nous ne saurions trop vous conseiller d'activer votre e-box de sorte à être prévenus de cette notification : <https://myebox.be/fr>.

Comme pour les RC belges, l'administration notifiera en effet au contribuable tout revenu cadastral nouvellement établi.

Cette notification ouvrira un délai de deux mois pendant lequel le contribuable peut réclamer par pli recommandé en opposant un nouveau montant de revenu cadastral.

Dans le cadre du traitement de cette réclamation, vous avez la possibilité de valoriser les informations en votre possession relatives à votre bien et en particulier sa valeur en 1975.

Pour les revenus cadastraux de biens situés à l'étranger, le pli recommandé (comme au bon vieux temps) doit être adressé à l'Administration Mesures et Evaluations - Cellule RC étranger à 1030 Bruxelles, boulevard du Roi Albert II, 33, bte 459.

L'établissement de ce revenu cadastral prendra un certain temps... mais, selon l'administration fiscale belge, le revenu cadastral sera disponible d'ici le 01.03.2022.

Pour les biens qu'un contribuable possédait avant le 01.01.2021, les revenus cadastraux établis

dans le cadre de la nouvelle disposition, seront censés exister à partir du 01.01.2021.

Lorsque vous remplirez votre déclaration de revenus pour l'exercice d'imposition 2022, année de revenus 2021, il devrait vous être possible d'obtenir les revenus cadastraux étrangers, comme les belges, via le module repris sur Tax-on-web (Wizard).

Si vous connaissez la valeur du bien en 1975, vous pouvez la produire mais, à défaut, le revenu cadastral d'un bien immobilier bâti situé à l'étranger sera établi comme suit:

Valeur vénale normale actuelle/facteur de correction) X 5,3%

La valeur vénale actuelle est la valeur de vente qui peut être obtenue dans des conditions normales de marché (à l'exclusion des coûts supplémentaires tels que les taxes).

En l'absence d'une évaluation récente par un expert, la valeur du bien au moment de son acquisition (par exemple le prix d'achat) dans des circonstances normales (c'est-à-dire sans aucune influence due à un lien personnel ou familial avec le vendeur) peut être utilisée. Une valeur mentionnée dans une déclaration de succession ou de donation peut également être utilisée.

Cette valeur est ramenée à la valeur de 1975 par l'application d'un facteur de correction (voir tableau repris en annexe I).

Le revenu cadastral d'un bien immobilier non bâti situé à l'étranger est établi à 2 euros par hectare.

Le cas échéant, il existe aussi des dispositions pour le matériel et l'outillage éventuel (valeur d'usage présumée égale à 30 % de la valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf X 5,3%).

Vous devez vous expliquer avec l'administration sur place, mais aussi avec l'administration belge...

Afin de ne pas faire simple quand on peut faire compliqué, la circulaire de l'administration belge devenue compétente à l'international en immobilier précise encore :

- En cas de vente, succession, acquisition ou tout autre changement dans vos droits réels sur un bien à l'étranger, vous devez spontanément en informer l'administration :
 - par simple pli postal, adressé à l'Administration Mesures et Evaluations - Cellule RC étranger, sise à 1030 Bruxelles, boulevard du Roi Albert II, 33, bte 459 ;
 - par e-mail : foreigncad@minfin.fed.be;
 - en complétant les informations sur le site www.myminf.be.
- Toutes nouvelles constructions, transformations, rénovations, agrandissements et autres modifications considérées comme notables par la loi, entraînent une réévaluation du revenu cadastral (modifications qui entraînent une augmentation ou une diminution du revenu cadastral d'au moins 15 % ou 50 euros – confer l'article 494, CIR 92).
- En vertu de l'article 473, § 1 CIR 92, le contribuable est tenu de déclarer l'occupation des immeubles nouvellement construits et la fin des travaux pour les immeubles transformés. Cette disposition est bien sûr applicable aux biens immeubles situés à l'étranger (Conformément à l'article 494, § 5, CIR 92, les revenus cadastraux sont

censés exister à partir du 1er jour du mois qui suit l'événement qui a justifié sa réévaluation).

- L'article 491, CIR 92 offre la possibilité de revoir le revenu cadastral d'un bien en dehors de toute modification physique apportée au bien lui-même si des circonstances nouvelles et permanentes, créées par une force majeure, par des travaux ou mesures ordonnées par une autorité publique ou par le fait de tiers, influencent la valeur locative du bien d'au moins 15 % par rapport à la valeur locative de 1975. Cette demande de révision doit être motivée et introduite auprès de l'Administration Mesures et Evaluations - Cellule RC étranger sise à 1030 Bruxelles, boulevard du Roi Albert II, 33 bte 459.

La situation n'est pas la même suivant les pays dans lesquels les biens immobiliers sont situés!

Pour mettre en place le système, l'administration belge va commencer par ceux qui se sont fait connaître plus ou moins spontanément mais, souvent avec l'aide du pays où l'immeuble est situé.

En effet, afin d'implémenter les nouvelles dispositions, l'Administration Mesures et Evaluations (anciennement Cadastre) établira en 2021 un relevé des contribuables possédant des biens à l'étranger au 31.12.2020. Dans ce cadre, l'administration contactera les contribuables ayant déclaré des revenus immobiliers à l'étranger dans leur déclaration à l'impôt des personnes physiques (exercices 2020 et/ou 2021) et récoltera auprès d'eux les informations nécessaires à l'établissement du revenu cadastral de leurs biens.

A la demande de l'administration et en application de l'article 475, CIR 92, vous devrez communiquer tous les renseignements utiles.

L'administration peut aussi interroger des tiers

Il vous sera demandé, au minimum (SIC !):

- une brève description du bien ;
- sa situation (pays+ adresse ou autre);
- sa valeur vénale pour les biens bâtis ou sa superficie pour les biens non bâtis ; à défaut de connaître la valeur vénale, le contribuable devra renseigner le prix et l'année d'acquisition ainsi que le coût des éventuels travaux effectués après l'acquisition et l'année au cours de laquelle ces travaux ont été achevés.

Si les informations que vous avez communiquées s'avèrent être en contradiction avec les informations qui sont transmises en application des accords de collaboration d'Etat à Etat, l'administration pourra vous demander des informations complémentaires (descriptif du bien, copie de l'acte d'acquisition, etc.).

Ceux qui n'ont pas été dénoncés par le pays où le bien est situé seront contactés après mais qu'ils soient tranquilles : ce n'est pas pour demain ni même pour après demain !

En 2010, lors de la transposition en droit belge de la directive TVA de 2008, seules les associations qui payaient de la Tva ont été contrôlées (et redressées tellement bien que quantité de celles-ci ont dû fermer ou passer la frontière).

Par contre, pour celles qui n'avaient jamais payé de Tva, pas de souci, onze ans plus tard, en 2021 elles n'ont toujours pas été contrôlées !

Pour comprendre à quelle sauce vous allez être mangé, commençons par ses

ingrédients : la base imposable !

La circulaire résume utilement le système de taxation des biens immobiliers en Belgique. Il s'agit bien de l'Impôt des Personnes physiques applicable aussi, pour une bonne part, aux personnes morales, mais pas aux sociétés (globalisation des revenus).

Les revenus des biens immobiliers sont :

1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location :

- le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis, du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou de l'habitation propre ;
- le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens ;

2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location :

- a) pour les biens donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle :
 - le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination ;
 - le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens ;
- b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme ou un droit étranger équivalent limitant les fermages, et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles ;

bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:

- a. d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation ;
 - b. de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;
- c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis ;

3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.

En résumé, et pour les cas les plus fréquents de biens immobiliers bâtis, la base imposable est déterminée comme suit :

- le revenu cadastral pour l'habitation propre ;
- le revenu cadastral indexé majoré de 40% pour les biens non-loués ou loués à usage d'habitation ;
- le loyer réel pour les biens loués affectés à l'exercice d'une profession ou à un usage commercial suivant la formule du loyer + avantage locatif (frais forfaitaires de 40%

avec un maximum de 2/3 du RC revalorisé et un minimum imposable égal au revenu cadastral indexé multiplié par 1,4) ;

- pour les biens immobiliers non bâtis (terrains), on n'augmente pas le RC indexé de 40% en cas de non-location ou de location à usage non professionnel et si la location se fait à une société, le pourcentage de frais forfaitaires est de 10%.

Prenons l'exemple d'un magasin loué pour 4.000 ,00 par mois, soit 48.000,00/an avec un RC de 5.000,00.

⇒ RC indexé, majoré : $5.000,00 \times 1,8630$ (Indexation RC revenus 2021) = $9.315,00 \times 1,40 = 13.041,00$

⇒ Excédent locatif : 48.000,00 moins les charges limitées au RC majoré par 4,60 (taux de 2020, 2021 pas encore connu) $\times 2/3$ $15.333,33 - \text{RC indexé } 8.778,00 = 48.000,00 - 15.333,33 - 13.041,00 = 19.625,67$

⇒ Base imposable = RC indexé et majoré + excédent locatif $13.041,00 + 19.625,67 = 32.666,67$

Ou loyer brut – charges forfaitaires suivant limites : $48.000,00 - 15.333,33 = 32.666,67$ (avec un minimum imposable de 13.041,00).

Relevons encore qu'en cas de location à une société dont le propriétaire est aussi associé actif ou administrateur, les règles de requalification de loyers en rémunérations s'appliquent tant pour les biens situés à l'étranger que pour les bien situés en Belgique.

Pour savoir ce qui va être imposé, il faut encore tenir compte du régime matrimonial qui s'applique mais aussi de toute un série d'éléments, tels que :

- La notion d'habitation propre;
- Les emprunts ou assurances-vie liés aux immeubles, hypothécaires ou non.

L'habitation propre est une compétence régionale ce qui peut entraîner certains avantages en matière de coût du financement de l'acquisition ou de la construction.

En résumé :

- le RC de l'habitation propre est exonéré ;
- les revenus cadastraux des biens immobiliers non exonérés (qui ne sont pas votre habitation propre) sont renseignés au cadre III de la déclaration fiscale, qu'ils soient belges ou étrangers, situé dans un pays avec lequel la Belgique a signé une convention de prévention de la double imposition ou non ;
- Le cadre IX de la déclaration porte sur ce qui peut diminuer la base d'imposition pour établir la base imposable (Intérêts et amortissements d'emprunts et de dettes, primes d'assurance-vie individuelles et redevances d'emphytéose et de superficie et de redevances similaires donnant droit à un avantage fiscal) :
 - I. Régional : dépenses qui concernent l'habitation propre :
 - On y retrouve les mesures actuelles mais aussi différentes formules dont certaines qui ne sont plus d'application mais ont encore des

effets actuellement ;

- Le RC de l'habitation propre est exonéré ; il ne doit dès lors être repris ici que si l'achat de ce bâtiment ou sa construction bénéficie d'un avantage régional.
- II. Fédéral : dépenses qui ne concernent pas l'habitation propre (ainsi que le solde de mesures anciennes concernant l'économie d'énergie) :
 - Comme au point I, on y retrouve les mesures actuelles mais aussi différentes formules dont certaines qui ne sont plus d'application mais ont encore des effets actuellement ;
 - C'est en tous les cas ici que l'on renseigne la charge d'emprunts liés à l'achat ou la construction d'autres immeubles que l'habitation propre laquelle, selon certaines clés, formules et limites vient en déduction des revenus immobiliers.

Et maintenant, passons à l'addition !

Le lecteur qui aura tenu le coup jusqu'ici aura compris qu'un programme de calcul est chaudement conseillé afin de gérer tous ces éléments. En général, dans la profession d'Expert-comptable (fiscal) certifié nous utilisons le meilleur sur le marché, à savoir le même que l'administration fiscale ?

Il faut, en effet, tenir compte d'encore quantité d'autres éléments afin de connaître le taux applicable aux revenus taxables après déduction d'exonérations ou autres abattements en vigueur, du décumul des revenus des époux et de la progressivité très rapide en Belgique de l'impôt sur base de l'échelle suivante (à laquelle il faut ajouter les additionnels communaux et les majorations pour insuffisance de versements anticipés):

Les taux d'imposition progressifs pour les revenus de 2020 sont :

	Tranche de revenus	Taux d'imposition
Tranche 1	De 0,01 euro à 13.440 euros	25 %
Tranche 2	De 13.440 euro à 23.720 euros	40 %
Tranche 3	De 23.720 euro à 41.060 euros	45 %
Tranche 4	Plus de 41.060 euros	50 %

Exemple :

Un résident/non résident a un revenu imposable de 26.000 euros.

Calcul de sa base imposable :

25% sur 13.440 = 3.360

40% sur (23.720 - 13.440) = 4.112

45% sur (26.000 - 23.720) = 1.026

Impôt de base = 3.360 + 4.112 + 1.026 = 8.498 euros

- 1) Revenus immobiliers d'un bien situé dans un pays avec lequel la Belgique a conclu

une convention préventive de la double imposition, comme c'est le cas de l'Espagne ou de la France :

Le revenu imposable d'un bien immobilier étranger sera pris en considération pour la détermination de l'impôt, mais celui-ci sera réduit proportionnellement à la partie des revenus exonérés dans le total des revenus (exonération sous réserve de progressivité).

Aucun impôt sur le revenu n'est dû sur le revenu à exonérer (sauf, par ricochet, en matière d'additionnels communaux), mais ce dernier est bien pris en compte pour la détermination du taux d'imposition des autres revenus.

L'exonération s'obtient en mentionnant le pays, le code et le montant dans la rubrique appropriée de la déclaration à l'impôt des personnes physiques

2) Revenus immobiliers d'un bien situé dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu une convention préventive de la double imposition :

Le revenu imposable de biens étrangers sera pris en considération pour la détermination de l'impôt mais l'impôt afférant proportionnellement à ces revenus immobiliers étrangers est réduit de moitié (réduction d'impôt de 50 % pour les revenus d'origine étrangère).

La réduction s'obtient en mentionnant le pays, le code et le montant dans la rubrique appropriée de la déclaration à l'impôt des personnes physiques

En conclusion : un système injuste ne taxant que les biens situés dans certains pays et beaucoup de tracasseries administratives à prévoir avec un résultat financier positif fort improbable pour les finances publiques !

Depuis que l'on est passé d'un système de contentieux administratif à un système judiciaire en matière de litiges fiscaux, on a augmenté le coût d'opportunité pour un contribuable à faire valoir ses droits devant les tribunaux en matière fiscale en Belgique.

Le meilleur système pour s'éviter des désagréments à peine de se lancer dans des procédures plus chères que leur enjeu est, dès lors, d'appliquer les mesures qui sont imposées et à les combattre, le cas échéant, par les urnes, plutôt que par de l'incivisme voire de la fraude.

Comme ce sont de matières fort techniques et que cela ne sont pas là des activités productives et/ou récréatives, loin de là, alors :

Faite-vous conseiller par un professionnel reconnu !

Quand on interroge un médecin à la télévision sur l'attitude à adopter quand on éprouve tel ou tel symptôme, il vous conseille à tous les coups d'aller voir un médecin.

Il en va de même pour toutes les matières pointues et il en est maintenant ainsi de la fiscalité.

La liste des » médecins » agréés en matière fiscale et comptable est reprise sur le site de l'ITAA : <https://www.itaab.be/fr/accueil/>

Yves SOURIS GEVA
YUS & Partners BV

<http://www.yvessouris.be/es/index.html>

YUSKoksijde@skynet.be

Expert-comptable (fiscal) certifié

Expert judiciaire

Master of Business Administration (MBA) Katholieke Universiteit LEUVEN (KUL)

DES Audit, Finance d'Entreprise et Expertise Comptable Université de Mons (FWSE)

Licence en Sciences Economiques Appliquées (LSEA) Facultés Universitaires Catholiques de MONS (FUCAM)

Annexe I : Facteur de correction par année d'acquisition

1975	1		
1976	1,084	1999	7,882
1977	1,18	2000	8,276
1978	1,279	2001	8,73
1979	1,384	2002	9,18
1980	1,504	2003	9,625
1981	1,687	2004	10,023
1982	1,92	2005	10,431
1983	2,186	2006	10,782
1984	2,414	2007	11,203
1985	2,688	2008	11,698
1986	2,967	2009	12,212
1987	3,224	2010	12,678
1988	3,479	2011	13,124
1989	3,806	2012	13,653
1990	4,133	2013	14,04
1991	4,549	2014	14,377
1992	4,972	2015	14,622
1993	5,403	2016	14,739
1994	5,783	2017	14,798
1995	6,242	2018	14,901
1996	6,703	2019	15,006
1997	7,133	2020	15,036
1998	7,538	2021	15,018