



RSM InterTax Tax Insights janvier 2021

Les autorités fiscales détermineront le revenu cadastral des biens immobiliers étrangers

RSM BELGIUM VOUS INFORME

L'administration fiscale belge déterminera le revenu cadastral des biens immobiliers étrangers loués par des résidents belges.

QUE SE PASSE-T-IL ?

La Belgique a récemment été condamnée pour la deuxième fois par la Cour européenne de justice pour avoir fait une distinction illégale entre l'imposition des revenus locatifs à l'étranger et en Belgique. Un Belge qui loue un bien à l'étranger est imposé sur le revenu locatif réel, tandis qu'un Belge qui loue un bien en Belgique (pas pour l'usage professionnel) est imposé sur la base du revenu cadastral indexé de ce bien. À la suite de cette condamnation, certains ont fait valoir que toute personne qui loue un bien immobilier en Belgique devrait également être imposée sur le revenu locatif réel et non sur la base du revenu cadastral belge indexé. Le ministre belge des Finances a cependant pris une autre direction et a maintenant préparé un projet de loi.

QUEL EST LE CONTENU DU PROJET ?

L'administration fiscale attribuera un revenu cadastral à chaque bien étranger, comme c'est le cas pour une maison belge. Concrètement, cela se fera sur base des informations fournies par les propriétaires. Ils recevront bientôt une liste de questions sur la description du bien, sa localisation, la valeur de vente normale des biens immobiliers construits dans cette région, etc. Si la valeur normale de vente n'est pas connue, le prix et l'année d'achat doivent être communiqués, ainsi que le prix et la date d'exécution des travaux de rénovation éventuels.

L'administration espère recevoir toutes les informations sur les propriétés étrangères au cours des prochains mois. Toute personne qui acquiert un bien immobilier étranger à partir du 1^{er} janvier 2021 aura 4 mois pour recueillir et fournir toutes les informations. La vérification de l'exactitude des données sera de toute façon pratiquement impossible pour les propriétés à l'étranger. Toutefois, des données seront échangées avec la plupart des autres pays européens.

Le projet de loi du ministre belge des Finances doit encore être discuté et approuvé avant de pouvoir entrer en vigueur. Toutefois, on s'attend à ce qu'il n'y ait pas de blocages majeurs.

Si vous désirez plus d'informations sur ce sujet ou une assistance, vous pouvez contacter l'équipe Tax de RSM Belgium (intertax@rsmbelgium.be).

RSM InterTax

RSM Belgium souhaite, par ce document, fournir des informations générales, sans que les informations contenues dans ce document ne soient considérées comme un avis. La rédaction s'efforce de composer cette édition de la manière la plus précise possible. Cependant, nous ne pouvons pas vous garantir que ces informations seront toujours exactes au moment où elles seront reçues ou qu'elles seront toujours exactes dans le futur.