

Fin de l'inégalité de traitement fiscal des biens immobiliers étrangers

RSM BELGIUM VOUS INFORME

Le 11 février 2021, la session plénière de la Chambre des Représentants a approuvé un projet de loi qui met fin à l'inégalité de traitement des revenus locatifs provenant de biens immobiliers étrangers. La Belgique a déjà été condamnée pour cela par la Cour de justice de l'Union européenne. La Cour de justice de l'Union européenne a déclaré qu'il existait une disparité entre l'imposition des revenus provenant de biens immobiliers situés en Belgique et des revenus provenant de biens immobiliers situés à l'étranger. Les résidents belges qui louent des biens en Belgique, non utilisés à des fins professionnelles, sont imposés sur la base du revenu cadastral et les Belges qui louent des biens à l'étranger sur la base des revenus locatifs réels, qui sont largement supérieurs au revenu cadastral en Belgique.

Avec ce projet de loi, tous les biens immobiliers étrangers se verront attribuer un revenu cadastral. En pratique, cela sera géré par l'Administration Mesures et Evaluations (AME). Cette dernière déterminera le revenu cadastral sur la base de la valeur de vente de votre bien immobilier à l'étranger en 1975 et le multipliera par un taux de 5,3%. La valeur de vente de 1975 est calculée en appliquant un facteur de correction à la valeur de vente actuelle. Le facteur de correction sera déterminé annuellement.

Exemple : Supposons que vous ayez acheté une maison à l'étranger le 1er décembre 2020 pour un montant de 500.000,00 euros. Sur ce montant, le facteur de correction des revenus de l'année 2020 sera appliqué (c'est-à-dire 15,036). Le résultat sera multiplié par un taux de 5,3 %, ce qui donne à terme un revenu cadastral de 1.762 euros.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE ÉTRANGER ?

Dans un premier temps, vous devrez déclarer vos biens étrangers à l'AME et fournir les informations nécessaires pour déterminer le revenu cadastral.

Si vous étiez déjà propriétaire d'un bien étranger au 31 décembre 2020, vous avez jusqu'au 31 décembre 2021 pour déclarer celui-ci à l'AME. L'AME établira également une liste des biens étrangers déclarés au cours de l'année d'évaluation 2020 et/ou 2021. Sur la base de cette liste, le contribuable sera contacté pour lui fournir les informations nécessaires. Toutefois, nous vous recommandons d'y veiller vous-même.

Si vous acquérez un bien étranger à partir du 1^{er} janvier 2021, vous disposez de quatre mois pour faire une déclaration spontanée à l'AME.

À partir de l'année d'imposition 2022, vous devrez remplir un revenu cadastral dans votre déclaration de revenus pour vos biens étrangers.

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.