



RSM Belgium | Tax
Tax Insights avril 2022

REVENU CADASTRAL BIENS ÉTRANGERS DÉTERMINÉS

Depuis la fin du mois dernier, les autorités fiscales ont enregistré le revenu cadastral (ci-après dénommé RC) des biens immobiliers étrangers détenus par des belges et l'ont signifié aux propriétaires belges. Ce RC devra être inclus dans la déclaration de revenus des personnes physiques en Belgique à partir de cette année.

INÉGALITÉ DE TRAITEMENT FISCAL DES BIENS IMMOBILIERS EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER

La Belgique a déjà été condamnée à plusieurs reprises par la Cour de justice européenne en raison de l'inégalité de traitement fiscal entre les biens immobiliers situés en Belgique et ceux situés à l'étranger. Une résidence secondaire en Belgique qui est uniquement utilisée à des fins privées ou louée à des particuliers qui l'utilisent à des fins privées est imposée sur la base du RC. Les biens immobiliers situés à l'étranger et utilisés aux mêmes fins étaient jusqu'à récemment taxés sur la base de la valeur locative brute annuelle moyenne, qui était généralement (beaucoup) plus élevée que le RC des biens immobiliers belges. La Belgique a dû éliminer cette distinction non autorisée et a introduit une modification de la loi à cet effet.

LES BIENS IMMOBILIERS ÉTRANGERS OBTIENNENT UN RC EN BELGIQUE

La nouvelle législation stipule que chaque bien étranger d'un résident belge doit se voir attribuer un RC comparable au RC des biens immobiliers belges. Ce nouveau RC a été calculé par les autorités fiscales sur la base des informations et des données relatives aux biens étrangers qui devaient être soumises avant la fin de l'année dernière. Au plus tard le 31 mars, les autorités fiscales devaient communiquer et notifier le RC établi aux propriétaires belges de biens immobiliers étrangers.

Les Belges qui deviennent désormais propriétaires d'un bien immobilier étranger doivent spontanément soumettre les données nécessaires par le biais d'une déclaration à l'administration des mesures et des évaluations dans les quatre mois suivant l'achat du bien. Sur la base de ces données, le RC belge pour ces propriétés étrangères sera alors déterminé.

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.



OBJECTION POSSIBLE

Toute personne qui n'est pas d'accord avec le RC déterminé et notifié par les autorités fiscales a deux mois pour soumettre une objection par lettre recommandée dans laquelle doit figurer le RC qui, selon le contribuable, devrait être attribué au bien en question.

Le RC belge établi pour les biens immobiliers étrangers doit être inclus dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques à partir de cette année d'évaluation (revenus 2021). Si une objection a été formulée contre le RC, le contribuable peut remplir le RC qu'il estime correct. Toutefois, s'il s'avère ultérieurement que le RC initialement notifié est maintenu, l'administration corrigera la déclaration erronée sur la base du RC correct.

Pour toute question éventuelle concernant les sujets ci-dessus, n'hésitez pas à contacter l'équipe Tax de RSM Belgium (tax@rsmbelgium.be).

RSM Belgium | Tax

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.