

De fiscus zal kadastraal inkomen bepalen van buitenlandse panden

RSM BELGIUM INFORMEERT U

De Belgische fiscus zal het kadastraal inkomen bepalen van buitenlandse panden dewelke door Belgische inwoners verhuurd worden.

WAT IS ER AAN DE HAND?

België werd onlangs voor de tweede maal veroordeeld door het Europese Hof van Justitie omdat er een ongeoorloofd onderscheid gemaakt wordt tussen het belasten van huurinkomsten in het buitenland en binnen België. Een Belg die een pand in het buitenland verhuurt, wordt belast op de werkelijke huurinkomsten, terwijl wie in België een pand (niet-professioneel verhuurd) verhuurt, belast wordt op basis van het geïndexeerde kadastraal inkomen van die woning. Naar aanleiding van de veroordeling, gingen er stemmen op om ook wie in België een woning verhuurt, te belasten op de werkelijke huurinkomsten in plaats van op basis van het geïndexeerde Belgische kadastraal inkomen. De Belgische minister van Financiën ging echter een andere richting uit met het wetsontwerp.

WAT HOUDT HET ONTWERP IN?

De fiscus zal voor elk buitenlands onroerend goed het kadastraal inkomen bepalen, zoals dat bij een Belgische woning het geval is. Concreet zal dit gebeuren op basis van door eigenaars verschaft informatie. Zij zullen weldra een lijst krijgen met vragen over de beschrijving van het pand, de ligging, de normale verkoopwaarde voor gebouwde goederen in die regio etc. Ingeval de normale verkoopwaarde niet bekend is, moet men de aankoopprijs en het jaar van aankoop doorgeven, alsook de kostprijs en uitvoeringsdatum van eventuele renovatiewerken.

De administratie hoopt alle informatie over de buitenlandse panden in de loop van het voorjaar te ontvangen. Wie vanaf 1 januari 2021 een buitenlands goed verwerft, krijgt 4 maanden de tijd om alle informatie te verzamelen en te bezorgen. De juistheid van de gegevens controleren zal in elk geval nagenoeg onmogelijk zijn voor panden uit het buitenland. Met de meeste andere Europese landen zullen wel gegevens worden uitgewisseld.

Het wetsontwerp van de Belgische minister van Financiën moet nog besproken en goedgekeurd worden, alvorens het in werking zal kunnen treden. Het wordt wel verwacht dat er verder geen grote struikelblokken zullen zijn.

Indien u bijkomende informatie wenst in verband met bovenstaande of assistentie, staat het Tax team van RSM Belgium te uwer beschikking (intertax@rsmbelgium.be).

RSM InterTax

RSM Belgium wil u met dit document algemene informatie verstrekken, zonder dat de in dit document vermelde informatie aangemerkt kan worden als advies. De redactie heeft ernaar gestreefd deze uitgave zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen, evenwel kunnen wij niet garanderen dat deze informatie nog accuraat is op het moment dat zij wordt ontvangen of dat ze in de toekomst nog accuraat zal zijn.