

NOUVEAU RÉGIME DE TAXATION DES SECONDES RÉSIDENCES DES CONTRIBUABLES BELGES À L'ÉTRANGER

Condamnation de l'Etat belge

Le 12 novembre 2020, l'État belge a été condamné par la Cour Européenne de Justice pour sa fiscalité sur les résidences secondaires des Belges à l'étranger.

En Belgique, les biens immobiliers sont taxés sur base du revenu cadastral. Mais à l'étranger, les biens immobiliers le sont sur base des loyers perçus ou sur base de la valeur locative, selon que le bien soit loué ou non.

Cette différence de traitement est contraire à la libre circulation des capitaux, selon la Cour Européenne de Justice. **La résidence sur le sol belge est avantagée fiscalement.**

Une nouvelle loi

Le gouvernement fédéral, condamné à des astreintes, a adopté une loi pour mettre toutes les résidences secondaires sur pied d'égalité. Celles situées en Belgique comme celles situées à l'étranger.

Pour maintenir l'égalité de traitement entre les résidences secondaires en Belgique et celles détenues à l'étranger, l'administration fiscale déterminera elle-même un revenu cadastral pour ces dernières.

Nouvelle loi : qu'est-ce qui change ?

Toute personne qui possède un bien immobilier à l'étranger, devra faire une déclaration spontanée à l'administration fiscale. Cette déclaration spontanée sera obligatoire avant le 31 décembre 2021. Des sanctions administratives sont prévues.

Pour ceux qui ont déjà déclaré un bien à l'étranger dans leur déclaration d'impôt, l'administration fiscale prendra contact automatiquement avec eux.

Il sera demandé au minimum l'adresse, le pays, une brève description du bien ainsi que sa valeur vénale ou, à défaut de connaître la valeur vénale, le prix et l'année d'acquisition du bien ainsi que le coût des éventuels travaux effectués après l'acquisition et l'année au cours de laquelle ces travaux ont été achevés.

Il ne faudra donc plus déclarer la valeur locative brute ou les revenus locatifs réellement perçus de la résidence secondaire à l'étranger. C'est l'administration fiscale, et plus particulièrement l'Administration Mesures et Evaluations, qui déterminera le RC de votre résidence secondaire et ce sur base des informations que vous lui fournirez (voir ci-après).

L'impôt étranger ne sera plus déductible du revenu immobilier étranger. De cette manière l'impôt étranger est traité de la même manière que le précompte immobilier belge.

Comment déterminer ce RC ?

L'attribution de ce RC devra se faire en principe de la même façon que pour une résidence secondaire belge. Afin de faciliter la tâche de l'administration fiscale, la nouvelle loi prévoit une quatrième façon de déterminer le RC d'une seconde résidence et ce, dans le cas où les trois autres façons ne peuvent pas être appliquées

Le RC est un revenu locatif fictif qui, en ce qui concerne les résidences secondaires, peut être déterminé de trois manières.

- **I.** En principe, le RC est le revenu locatif net normal moyen estimé pour une année, déterminé au 1er janvier 1975.
- **II.** S'il n'est pas possible de déterminer ce revenu locatif, le RC d'une résidence secondaire peut alors être déterminé en effectuant une comparaison avec des biens immobiliers bâtis similaires, pour lesquels le RC est déjà connu.
- **III.** Si ce n'est à nouveau pas possible de le déterminer de cette manière, le RC peut enfin être fixé à 5,3 % de la valeur de vente normale au 1er janvier 1975. Ces valeurs de l'année 1975 (bien qu'elles aient été entre-temps indexées) ne correspondent plus à la valeur locative brute actuelle ou aux revenus locatifs réellement perçus.
- **IV.** Elle consiste à calculer 5,3% de valeur vénale normale actuelle de la résidence secondaire, divisé par un facteur de correction. La valeur vénale normale 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). Le facteur de correction est quant à lui nécessaire pour convertir la valeur vénale actuelle en valeur vénale de l'année 1975 et est ajusté chaque année. Pour l'année 2020, le facteur de correction est par exemple fixé à 15,036.

Dans une récente circulaire, l'administration fiscale accepte que si la valeur vénale normale actuelle n'est pas connue, on peut appliquer la valeur de la résidence secondaire au moment de son acquisition, pour autant que cette valeur ait été déterminée dans des circonstances normales (par exemple le prix d'acquisition ou la valeur mentionnée dans une déclaration de succession)¹.

Dès que l'administration fiscale a établi le RC de votre résidence secondaire à l'étranger, elle vous le notifiera. Si vous n'êtes pas d'accord avec le RC attribué, vous disposez d'un délai de deux mois à partir de la date de cette notification afin d'introduire une réclamation dans laquelle vous reprenez votre contre-proposition de RC.

L'administration fiscale espère avoir terminé d'attribuer un RC à toutes les résidences secondaires étrangères pour le 1^{er} mars 2022, ce qui constitue une véritable prouesse.

¹ Exemple : Supposons qu'en 2018, vous avez acquis une résidence secondaire pour 200.000 euros que vous n'avez pas transformée ultérieurement, le RC déterminé selon cette nouvelle méthode est égal à 711 euros (soit 5,3% de 200.000 euros divisé par le facteur de correction pour 2018, c.à.d. 14,901). Si par contre vous disposez d'informations sur la valeur locative ou la valeur vénale normale de 1975, vous pouvez demander à l'administration fiscale d'appliquer ces valeurs à la place de la valeur actuelle adaptée sur base du facteur de correction.

Impact fiscal relativement limité

Si la seconde résidence se trouve dans un pays avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition, en vertu desquelles le pays dans lequel le bien est situé a généralement le pouvoir d'imposition, l'impact fiscal est limité à la réserve de progressivité.

Ce pays impose alors le revenu immobilier en question, tandis qu'une exonération fiscale de ce revenu s'applique en Belgique. Mais dans la mesure où la Belgique exonère le revenu immobilier étranger sous réserve de progressivité, il est toujours pris en compte pour déterminer le taux d'imposition (progressif) applicable à tous vos autres revenus imposables en Belgique.

Si votre résidence secondaire se situe dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de double imposition, l'impôt belge qui frappe proportionnellement le revenu immobilier étranger est réduit à moitié.