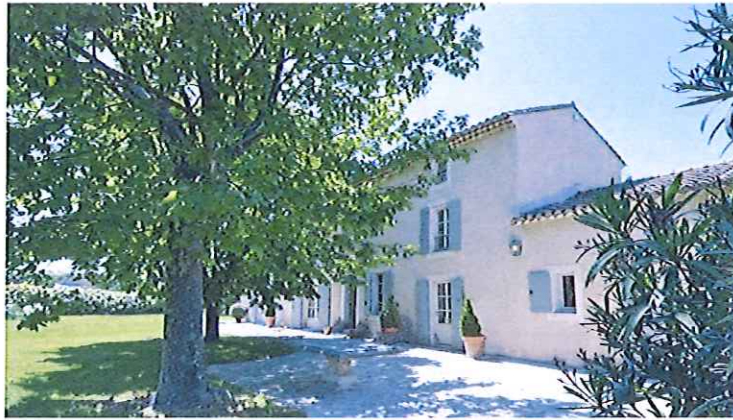


## Vos revenus locatifs de l'étranger moins imposés



*22,5% Les Belges qui mettent en location une résidence secondaire à l'étranger pourront déclarer 22,5% du montant brut des loyers perçus, au lieu de 40% actuellement.*

**Selon la Cour d'appel de Liège, un contribuable belge a le droit de déclarer ses revenus locatifs issus d'une résidence secondaire à l'étranger selon un calcul plus favorable que celui décrit dans le Code des Impôts.**

La Cour d'appel de Liège a rendu un arrêt qui va sans doute ravir les contribuables belges qui possèdent une résidence secondaire à l'étranger et qui la mettent en location.

Théoriquement, les Belges qui se trouvent dans cette situation doivent mentionner dans leur déclaration fiscale **la valeur locative réelle** du bien mis en location diminuée de 40%. Cette valeur locative peut être déterminée de plusieurs manières, selon le pays dans lequel se trouve le bien. Désormais, ils pourront déclarer **22,5% du montant brut des loyers perçus**. L'administration fiscale a en tout cas explicitement approuvé la thèse du contribuable qui en avait fait la demande, comme l'explique le Fiscologue.

### **Discrimination**

Pour comprendre d'où vient ce chiffre, rappelons d'abord qu'en 2015, la Cour d'appel d'Anvers avait estimé dans un arrêt qu'un contribuable qui possédait un bien non loué en France pouvait déclarer dans sa déclaration fiscale la **valeur locative forfaitaire** fixée par le fisc français, et non la valeur locative réelle, toujours diminuée de 40%. **Cela pour remédier à l'inégalité de traitement entre le contribuable qui possède une seconde résidence à l'étranger, et celui qui possède une seconde résidence en Belgique.**

De fait, ce dernier est imposé sur base du revenu cadastral majoré de 40%, ce qui représente dans les faits un montant beaucoup moins élevé. Le contribuable qui possédait une seconde habitation à l'étranger était donc **discriminé par rapport à celui qui possédait une seconde habitation en Belgique**, car sa base imposable était plus élevée, ce que la Cour européenne a admis. Elle a calculé que le revenu imposable d'un bien situé à l'étranger s'élevait à 50% de sa valeur de marché, contre un pourcentage de 20 à 25% pour le revenu imposable issu d'un bien situé en Belgique.



Suite à cet arrêt, l'administration fiscale avait ensuite considéré en 2016 que c'était la valeur locative forfaitaire fixée par le pays étranger – quel qu'il soit – qui pouvait être déclarée, élargissant le cas français.

Il avait été souligné que cette jurisprudence était également pertinente **à l'égard des secondes résidences données en location** (à un particulier qui ne l'affectait pas à l'exercice de son activité professionnelle). La Cour d'appel de Liège s'est ralliée à cette thèse dans le cas d'un contribuable qui donnait un immeuble en location au Luxembourg. Ce dernier souhaitait déclarer 22,5% du montant brut des loyers perçus, la moyenne de la fourchette estimée par la Commission européenne, ce que la Cour a accepté.

Cependant, pour l'avocat fiscaliste Grégory Homans, associé au cabinet **Dekeyser & Associés**, *"l'arrêt de la Cour d'appel de Liège est mi-figue mi-raisin. Il transpose correctement l'enseignement de l'arrêt de la Cour de justice au cas d'un immeuble étranger donné en location à des fins résidentielles. Par contre, il retient comme base imposable une quotité des loyers perçus et non un revenu immobilier fictif déterminé par l'autorité. Cela pourrait être jugé, dans certaines circonstances, contraire au principe de la libre circulation des capitaux"*.

### **Conséquences concrètes**

Concrètement, cela pourra avoir **un impact positif sur la déclaration fiscale du contribuable**. Car, même si la Belgique n'impose pas directement les revenus issus de l'étranger en vertu des conventions de prévention de double imposition (peu de pays n'en ont pas signé avec la Belgique), ces revenus viennent s'ajouter à la base imposable du contribuable et ils sont donc susceptibles de le faire entrer dans une tranche d'imposition supérieure, étant donné que la progressivité de l'impôt est assez rapide en Belgique.

*Isabelle Dykmans, 18 septembre 2017*