



## **Puis-je déjà déclarer mon bien à l'étranger sur base du revenu cadastral ?**

Publié le 14 juillet 2021

Pour la déclaration fiscale 2022, les biens situés à l'étranger devront être déclarés sur base d'un revenu cadastral. Pouvez-vous déjà utiliser ce RC pour la déclaration 2021 ?

"Dans le cadre de ma prochaine déclaration fiscale, comment dois-je déclarer ma résidence secondaire à l'étranger non donnée en location suite à l'instauration du revenu cadastral à la belge ?"

À partir de l'exercice d'imposition 2022, vous devrez, en effet, obligatoirement déclarer un bien situé à l'étranger (donné ou non en location) sur base de son revenu cadastral, et non plus sur base de vos revenus locatifs (réels ou fictifs). Celui-ci doit encore être déterminé par l'Administration Mesures et Évaluations. Dès lors, vous ne pourrez plus déduire les impôts déjà payés à l'étranger, ni le forfait de frais de 40%.

La Belgique appliquera ce système pour se mettre en conformité avec un arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne. L'ancien système faisait une différence de traitement fiscal entre les biens situés à l'étranger (imposés sur base des revenus fictifs ou réels) et les biens situés en Belgique (imposés sur base du RC indexé majoré de 40%). Les immeubles situés en Belgique bénéficiaient ainsi d'un traitement plus avantageux, ce qui venait à l'encontre du principe de libre circulation entre les pays.

Mais si l'ancien système est discriminant, pouvez-vous continuer à l'utiliser dans votre déclaration 2021 ? En théorie, vous devez l'utiliser étant donné que les nouvelles dispositions sont applicables pour le prochain exercice d'imposition. Et que vous ne connaissez pas encore le RC qui sera fixé pour votre bien, même si vous pouvez déjà l'estimer vous-même.

Mais en pratique, selon l'avocat fiscaliste Gregory Homans (Dekeyser & Associés), il existe trois possibilités pour déclarer votre bien situé à l'étranger dans votre déclaration 2021.

- Vous pouvez vous conformer à l'ancien système (déclaration de la valeur locative) et introduire ensuite une réclamation en vous prévalant de la discrimination épinglée par la Cour de Justice de l'Union européenne et reconnue par le législateur belge. Il peut être prudent de mentionner certaines réserves dans le cadre de votre déclaration fiscale.
- Vous pouvez déclarer 1 euro symbolique compte tenu de l'insécurité juridique actuelle et laisser à l'administration fiscale le soin de décider du système qu'elle appliquera. En cas d'application de l'ancien système, une réclamation est toujours possible. Un accroissement d'impôt n'est toutefois pas exclu.
- Vous pouvez reprendre 22,5% de la valeur locative réelle et ce, comme recommandé par la Commission européenne elle-même et consacré, dans certaines circonstances, à plusieurs reprises par la jurisprudence belge.



"Il est toutefois déconseillé de tenter de 'forcer' la case de la déclaration pour anticiper l'entrée en vigueur du revenu cadastral à la belge", conclut **Gregory Homans**.