



## **Vers un impôt allégé sur les résidences à l'étranger**

Publié le 2 décembre 2020

### **Le ministre des Finances propose de changer le régime fiscal de l'immobilier détenu par les Belges à l'étranger, en réponse à une condamnation par l'Europe.**

Les astreintes ont été efficaces. Trois semaines après un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) condamnant la Belgique à revoir sa fiscalité sur les immeubles à l'étranger, assorti d'une astreinte de 7.500 euros par jour en cas de persistance de la violation du droit européen, **le ministre des Finances, Vincent Van Peteghem, va soumettre au gouvernement un projet visant à remédier au traitement fiscal différencié entre les biens immobiliers situés à l'étranger et les immeubles en Belgique**, selon une information du journal De Standaard, que le cabinet du ministre des Finances nous a confirmée.

"Le ministre Van Peteghem avait chargé l'administration d'élaborer une proposition et il va à présent la soumettre au gouvernement", explique Miet Deckers, porte-parole de Vincent Van Peteghem. Selon cette proposition, **l'administration fiscale devrait attribuer, à chaque bien immobilier à l'étranger détenu par un Belge, un revenu cadastral similaire aux revenus cadastraux belges** remontant à 1975. De la sorte, les propriétés seront taxées sur des bases comparables, que les biens soient situés hors de nos frontières ou sur le territoire national.

### **Enjeu peu élevé**

La CJUE reprochait en effet à l'État belge de taxer les immeubles à l'étranger en tenant compte des loyers perçus par le propriétaire en cas de location du bien ou sur base du revenu locatif estimé en cas d'absence de mise en location, alors qu'en Belgique, les immeubles, qu'ils soient loués ou non, sont taxés sur la base du revenu cadastral, qui n'a plus bougé depuis 1975. **L'impôt immobilier est donc généralement plus favorable pour les biens sis en Belgique, d'où une entrave à la libre circulation des capitaux.**

L'enjeu financier n'est pas très élevé car la fiscalité immobilière relève du pays où le bien est situé: l'immeuble étranger n'est donc pas taxé directement en Belgique. Mais **les revenus immobiliers étrangers sont pris en compte pour calculer le taux d'imposition global du contribuable belge**. Avec cette "réserve de progressivité", comme on l'appelle, le contribuable atteint plus vite des tranches de revenus supérieures, davantage taxées.

**La proposition du ministre des Finances devrait limiter légèrement l'impôt des contribuables concernés.** Car pour fixer le revenu cadastral des biens à l'étranger, le fisc devrait se baser sur la valeur normale d'achat ou sur le prix et la date d'achat. Le revenu cadastral serait ensuite calculé rétroactivement pour l'année 1975. Ce "revenu cadastral étranger" serait, après indexation, plus faible que la valeur locative ou les loyers perçus. D'où un moindre effet de la réserve de progressivité.

## TAXATION DES BELGES POSSÉDANT UN BIEN IMMOBILIER À L'ÉTRANGER

Exemple:  
 un ménage disposant de revenus bruts de **150.000 €/an**  
 possédant une habitation propre...  
 ...et d'une maison aux Pays-Bas **d'une valeur estimée à 350.000 €**,  
 mise en location générant des revenus locatifs de **12.260 €/ an**

	Situation actuelle	Situation selon le nouveau projet de loi
Montant à déclarer	loyer de <b>12.260 €</b>	revenu cadastral de <b>1.233,7€</b>
Imposable	<b>7.356 €</b>	<b>3.193,4 €</b>
<b>Pression fiscale totale</b>	<b>60.366,7€</b>	<b>59.901,5€</b>

Différence de pression fiscale  
**-465,2€**

Source: Jef Wellens (Wolters Kluwer)

### Objectif juin 2022

La création de ce cadastre étranger devrait durer jusqu'en mars 2022 pour permettre une **première application du nouveau régime sur la base des déclarations fiscales de juin 2022**. "Cela va représenter un travail colossal pour l'administration fiscale alors que l'impact budgétaire est réduit", estime Denis-Emmanuel Philippe, avocat associé au cabinet Bloom Law. "Est-ce pertinent alors que le ministre des Finances doit par ailleurs préparer une vaste réforme fiscale qui pourrait concerner la fiscalité des loyers?"

"Créer un revenu cadastral de toute pièce est une solution d'apparence simple qui pourrait s'avérer assez compliquée à mettre en oeuvre", juge **Grégory Homans, associé gérant du cabinet Dekeyser & Associés**. "**Le débat ne manquera pas de porter sur la détermination de la base de calcul de ce nouveau 'revenu cadastral'**." Les parlementaires auront donc, eux aussi, du travail.