IMMEUBLES EN LOCATION

Du changement pour la taxation des loyers

La condamnation de la Belgique par l'Europe pour sa fiscalité des résidences à l'étranger ne sera pas sans conséquence pour la taxation des loyers. SÉBASTIEN BURON

Comment seront taxés les immeubles mis en location à l'avenir ? C'est la brûlante question que pose la condamnation de l'Etat belge par la Cour de justice de l'Union européenne pour ne pas s'être conformé à un précédent arrêt épinglant la différence de traitement fiscal entre les revenus immobiliers perçus en Belgique et ceux perçus à l'étranger. Pour rappel, à l'heure actuelle, seul le revenu cadastral retravaillé (beaucoup moins élevé que les loyers réellement perçus) est pris en compte pour taxer les revenus locatifs en Belgique. A l'inverse, l'impôt à payer sur un bien loué à l'étranger est calculé en fonction des loyers réellement perçus. Une différence de traitement qui incite le Belge à acheter en Belgique plutôt qu'à l'étranger et constitue une entrave à la libre circulation des capitaux, selon la Cour européenne.

Trois options

Trois options sont dès lors possibles pour éviter à l'Etat belge une astreinte de 7.500 euros par jour tant qu'il ne se sera pas mis en ordre. "Exonérer les loyers produits par des biens à l'étranger serait la solution de facilité mais ne serait pas pleinement satisfaisante, estime Grégory Homans, avocat fiscaliste au cabinet Dekeyser & Associés. Elle occasionnerait en quelque sorte une nouvelle discrimination, à savoir qu'un contribuable belge qui a le choix entre acheter un immeuble de rapport en Belgique ou à l'étranger pourrait, dans certains cas, avoir intérêt à acquérir son bien à l'étranger plutôt qu'en Belgique." Une deuxième possibilité pour l'Etat pourrait être de taxer les loyers réels comme il le fait pour les loyers perçus à l'étranger. "Ce serait là une vraie révolution dans la fiscalité immobilière belge, poursuit Grégory Homans. La Belgique est un des seuls Etats à ne pas taxer les loyers réels. Des institutions comme l'OCDE ou le FMI critiquent cette fiscalité atypique. Plusieurs forces politiques avaient déjà annoncé une révision de la fiscalité immobilière lors des dernières élections. Taxer les loyers serait un moyen de mettre fin à cette spécificité belge mais aussi d'augmenter les recettes à l'heure où l'Etat en a particulièrement besoin. Mais c'est un sujet d'autant plus sensible sur le plan politique que la nouvelle coalition devrait faire en urgence ce qu'aucun gouvernement n'a osé faire jusqu'ici."

PG

GRÉGORY HOMANS (DEKEYSER & ASSOCIÉS)
"Exonérer les loyers produits par des biens à l'étranger occasionnerait en quelque sorte une nouvelle discrimination."

GETTY IMAGES

Reste une troisième option : retenir comme critère de taxation pour les immeubles mis en location à l'étranger une sorte de revenu fiscal forfaitaire local admis par les autorités fiscales étrangères. "La Belgique se mettrait ainsi facilement et rapidement en ordre avec la législation européenne, précise Grégory Homans. De nombreux Etats connaissent le concept de 'revenu fiscal forfaitaire' (France, Espagne, etc.). Pour les Etats qui ne connaîtraient pas ce concept, la Belgique pourrait retenir 22,5 % de la valeur locative de l'immeuble étranger. Ce pourcentage existe déjà pour les immeubles étrangers non donnés en location et provient d'une recommandation de la Commission européenne. Il a déjà été consacré par les tribunaux belges. Reste à étendre cette pratique pour inclure les immeubles donnés en location et la couler en force de loi."