



Quels impôts payez-vous sur votre résidence secondaire ?

Les résidents fiscaux belges sont taxés sur leurs résidences secondaires situées en Belgique sur base du revenu cadastral. Si la résidence secondaire est située en France, la Belgique ne taxe pas directement les revenus (fictifs ou réels) qu'elle produit... mais elle les ajoute aux revenus du contribuable pour déterminer son taux d'imposition.

La Belgique a une manière bien particulière de taxer les résidences secondaires : que celle-ci soit, ou non, mise en location, elle l'impose de la même manière. Dans les deux cas, le fisc se base sur le revenu cadastral (RC) du bien pour déterminer la base imposable. Le RC correspond au loyer fictif du bien. Si ce n'est que la dernière péréquation cadastrale remonte à 1975. De nombreux revenus cadastraux ne correspondent dès lors plus à la réalité. Le fisc applique donc un coefficient d'indexation (qui est réévalué chaque année) au RC et le majoré de 40 % pour déterminer la base imposable de l'immeuble. Ce « revenu » ainsi obtenu est ajouté aux autres revenus du contribuable et donc imposé au taux marginal, c'est-à-dire au taux d'imposition le plus élevé selon les barèmes progressifs. Ce calcul vaut donc pour les résidences secondaires qui ne sont pas louées, mais

également pour celles qui sont mises en location. La Belgique ne connaît en effet pas la taxation des loyers réels dans la location résidentielle (pour autant que le locataire n'affecte donc pas le bien à ses activités professionnelles).

Résidence secondaire en France

Mais comment traite-t-elle fiscalement la possession d'une résidence secondaire en France ainsi que les revenus éventuels qu'elle générerait ? Rappelons tout d'abord que la Belgique a signé des conventions préventives de double imposition avec de nombreux pays, dont la France. Ces traités fiscaux donnent à l'Etat où l'immeuble est situé le pouvoir de taxer les revenus immobiliers. Comme le rappelle François Paris, responsable de l'ingénierie patrimoniale à la Banque Transatlantique Belgium, « on ne taxe dès

lors généralement pas deux fois le même revenu immobilier : une première fois dans le pays de situation du bien et une seconde fois dans le pays de résidence du contribuable. En fait, les revenus immobiliers étrangers n'interviennent dans le calcul de l'impôt belge que pour déterminer le taux applicable aux autres revenus ». C'est ce que l'on appelle la réserve de progressivité. Ainsi, un contribuable belge qui perçoit 50 000 euros de revenus en Belgique et 10 000 euros de revenus immobiliers en France sera imposé sur une base de 60 000 euros de revenus, mais la première tranche de 10 000 euros sera exonérée.

Cependant, la base imposable n'est cette fois-ci pas la même selon que le bien soit donné ou non en location, et elle ne correspond pas au « revenu cadastral », vu que ce concept n'existe qu'en Belgique.

Ainsi, si le bien est donné en location toute l'année, le contribuable belge doit déclarer le loyer brut diminué de l'impôt payé à l'étranger sur ce revenu. « Le loyer brut est le loyer majoré des avantages locatifs (réparations, taxes, assurances) payés par le locataire », précise François Parisis. Un forfait de 40 % est automatiquement appliqué au titre de frais.

Si le bien n'est pas loué, le contribuable doit déclarer la valeur locative brute de l'immeuble après déduction de l'impôt étranger afférent à cet immeuble. « Pour la France, seule la taxe foncière peut être déduite, et pas la taxe d'habitation, car celle-ci est également due par les locataires », poursuit-il. Mais la « valeur locative brute » est un concept assez large. Théoriquement, le contribuable peut déterminer lui-même la valeur locative brute du bien en question, tant qu'il parvient à convaincre le fisc de la justesse de son calcul en cas de contrôle. « L'administration fiscale belge accepte que la valeur locative d'un bien immobilier non donné en location situé à l'étranger puisse être déterminée à l'aide d'une valeur fixée ou expressément approuvée par une autorité étrangère. L'utilisation de cette valeur ne constitue pas une obligation mais une possibilité que le contribuable peut utiliser pour la fixation de ce revenu immobilier », indique François Parisis. Pour un bien situé en France, le résident belge peut donc utiliser la base imposable de la taxe d'habitation, ou bien celui de la taxe foncière multiplié par deux.

Discrimination

Problème : souvent, cette valeur locative brute est supérieure au revenu cadastral belge qui, pour rappel, n'est plus très en lien avec la réalité. Si c'est le cas, le principe de libre circulation des capitaux dans l'Union européenne peut être considéré comme entravé. « La différence de traitement fiscal entre les propriétaires d'une résidence secondaire en Belgique et ceux d'une résidence secondaire à l'étranger n'est pas euro-compatible. Cette situation a été condamnée à plusieurs reprises tant par la Commission européenne que par des juridictions nationales et internationales », explique Me Grégory Homans, avocat associé au cabinet Dekeyser & Associés. « Une solution serait d'intégrer dans le Code des Impôts belge le principe de la circulaire administrative belge de 2016 selon lequel il convient de tenir compte, dans le

“ Pour la France, seule la taxe foncière peut être déduite, et pas la taxe d'habitation. »

FRANÇOIS PARISIS BANQUE-TRANSATLANTIQUE BELGIUM

cadre de résidence secondaire non donnée en location, du revenu fictif retenu par l'autorité administrative étrangère au titre de valeur locative (revenu proche du revenu cadastral belge). Ce principe devrait être étendu aux résidences secondaire données en location à des fins résidentielles. Pour les Etats ne connaissant de revenu fictif, le législateur pourrait se baser sur 22,5 % du montant brut des loyers perçus, une pratique recommandée par la Commission européenne et déjà suivie par une certaine jurisprudence belge », indique Me Homans. La Belgique a été plusieurs fois condamnée par l'Europe et menacée d'astreintes si elle ne mettait pas fin à la situation, mais le précédent gouvernement n'ayant pas réussi à trouver d'accord, le dossier se retrouve sur la table du suivant. Preuve que la fiscalité immobilière reste un sujet politiquement compliqué, cela fait plus de dix ans que ce problème persiste... ■

Taxes communales sur les résidences secondaires

Les propriétaires d'une résidence secondaire sont le plus souvent redevables d'une taxe annuelle sur les résidences secondaires (si le bien n'est pas mis en location). Elle peut atteindre 1 000 euros par an, selon la commune et le type de bien. Les communes qui prélèvent ces taxes auprès des résidents « secondaires » estiment que ces derniers profitent des infrastructures et des services communaux lorsqu'ils sont présents. Il est donc normal, selon elles, que les « vacanciers » contribuent également aux charges communales, comme les résidents permanents le font via les taxes additionnelles communales à l'impôt des personnes physiques (IPP). Et ce, même s'ils n'en profitent pas autant, compte tenu de leur présence par intermittence.

Or, à Knokke-Heist, Coxyde et La Panne, les habitants ne paient pas d'additionnels communaux à l'IPP. Il s'agit des trois seules communes belges dont le taux des taxes communales additionnelles est à zéro, ce qui fait grincer les dents des propriétaires de résidences secondaires, redevables d'une taxe communale. La différence de traitement fiscal entre les résidents et les non-résidents constitue pour de nombreux propriétaires un motif de contestation de la taxe. Les recours contre cette taxe sont d'ailleurs fréquents. Dans de nombreux cas, notamment à Coxyde, les tribunaux ont donné raison aux propriétaires. Mais cette taxe a également été contestée dans d'autres communes côtières, comme Ostende, où c'est la différence entre le montant des additionnels communaux et le montant de la taxe qui a servi de motif aux recours.