



Flash d'information :

Revenu cadastral d'un bien immobilier sis à l'étranger

Ces dernières années, la Belgique a été condamnée à plusieurs reprises par la Cour de Justice de l'Union européenne en raison de son régime fiscal à l'impôt des personnes physiques pour les revenus des biens immeubles situés à l'étranger non donnés en location ou donnés en location à des fins privées. En effet, ces revenus immobiliers étaient imposés sur base de la valeur locative ou du loyer effectivement perçu, tandis que les revenus immobiliers issus d'immeubles belges étaient, dans les mêmes situations, déterminés sur la base du revenu cadastral, dont on sait qu'il est manifestement largement inférieur. Les revenus de biens immobiliers étrangers étaient ainsi imposés plus lourdement que les revenus de biens immobiliers belges, ce qui constituait une entrave à la liberté de circulation des capitaux.

La dernière condamnation par la Cour de Justice remonte au mois de novembre 2020 et était assortie d'une astreinte de 7.500 € par jour de retard pris par l'Etat belge à se conformer à cet arrêt. Ce n'est qu'à la suite de cette dernière condamnation que la Belgique a enfin veillé à mettre sa législation fiscale en conformité avec le droit européen. Le législateur a ainsi dernièrement adopté, le 17 février 2021, une loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger (ci-après « la loi »).

1. Le revenu cadastral des immeubles étrangers

La loi prévoit l'attribution d'un revenu cadastral aux immeubles sis à l'étranger et appartenant à un habitant du Royaume ou à certaines personnes morales soumises à l'impôt des personnes morales. A partir de l'exercice d'imposition 2022, les revenus d'immeubles sis à l'étranger seront en conséquence imposés sur base de leur revenu cadastral, exactement comme les revenus d'immeubles belges.

Pour les biens immeubles situés dans un pays étranger avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition, l'impact est évidemment limité : la compétence d'imposer les revenus immobiliers appartient au pays dans lequel les biens sont situés, mais ces revenus immobiliers étrangers sont pris en compte pour la détermination du taux marginal d'imposition en Belgique, par le biais du mécanisme de la réserve de progressivité.

Notons que désormais l'impôt étranger ne pourra plus être déduit de la base imposable, le revenu cadastral étant le revenu moyen normal *net* d'une année.

2. Nouvelle obligation de déclaration du revenu cadastral

Tandis que, en ce qui concerne la base imposable, la loi n'est applicable qu'à partir de l'exercice d'imposition 2022 (revenus 2021), d'autres dispositions sont applicables avec effet au 1^{er} janvier 2021. Tel est notamment le cas des dispositions prévoyant l'obligation de déclaration dans le chef du contribuable.

Pour toute acquisition ou aliénation d'un droit réel sur un bien immeuble sis à l'étranger, le contribuable belge est tenu d'en faire la déclaration spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale, et ce dans les 4 mois de l'acquisition ou l'aliénation (via 'Myminfir', par e-mail ou par simple lettre). Pour les immeubles étrangers nouvellement construits ou reconstruits, le contribuable est néanmoins déchargé de son obligation de déclaration tant que l'immeuble n'a pas encore été occupé ou donné en location.

Les contribuables qui, au 31 décembre 2020, étaient déjà titulaires d'un droit réel sur un immeuble étranger, ont jusqu'au 31 décembre 2021 pour faire la déclaration.

Pour les contribuables qui ont acquis ou aliéné un droit réel sur un tel bien entre le 31 décembre 2020 et le 25 février 2021 (qui est le jour de la publication de la loi au Moniteur belge), le délai de déclaration de 4 mois est prolongé jusqu'au 30 juin 2021.

Les contribuables qui ont déclaré des revenus immobiliers étrangers pour les exercices d'imposition 2020 et/ou 2021 peuvent s'attendre à être contactés par l'Administration générale de la documentation patrimoniale pour des demandes d'informations et renseignements en vue de fixer un revenu cadastral pour leur bien immeuble étranger.

Par ailleurs, les contribuables qui ne respecteraient pas leurs obligations de déclaration en la matière pourraient se voir infliger une amende administrative spécifique, allant de 250€ à 3.000€.

3. Détermination du revenu cadastral

Les règles de base déterminant le revenu cadastral d'un immeuble étranger sont, pour l'essentiel, les mêmes que celles applicables aux immeubles sis en Belgique. Nous nous limitons, dans le cadre de la présente publication, aux règles de détermination du revenu cadastral étranger pour les biens immeubles bâtis.

Tout d'abord, le revenu cadastral est déterminé sur base de la 'valeur locative normale nette' du bâtiment (ou, à défaut, d'une parcelle de référence adéquate) au 1^{er} janvier 1975. Si le bien n'est pas mis en location et qu'aucune parcelle de référence adéquate n'est disponible, le revenu cadastral se calculera en appliquant un taux de 5,3% à la valeur vénale normale du bien au 1^{er} janvier 1975.

Si, comme ce sera très souvent le cas, le contribuable ne peut déterminer la valeur vénale du bien au 1^{er} janvier 1975 (par exemple parce que le bien a été acquis après cette date), cette valeur vénale au 1^{er} janvier 1975 sera calculée en appliquant un taux de correction à la valeur vénale normale *actuelle* du bien. Un taux de 5,3% est ensuite appliqué à cette valeur vénale corrigée. Cette méthode de calcul est neuve par rapport aux règles établies pour l'évaluation du revenu cadastral d'immeubles belges. Elle sera très certainement la plus utilisée en pratique.

$\frac{\text{valeur vénale normale actuelle}}{\text{facteur de correction}} \times 5,3\%$

Selon l'administration fiscale, la 'valeur vénale normale actuelle' doit être entendue comme la valeur de vente pouvant être obtenue dans des conditions normales du marché. Dans la circulaire administrative qu'elle a consacrée à ces nouvelles dispositions légales, le fisc précise que si le contribuable ne dispose pas de la valeur vénale normale *actuelle*, la valeur du bien au moment de son acquisition sera utilisée. Cette valeur ne sera cependant prise en compte que si l'acquisition a eu lieu dans des circonstances dites 'normales', c'est-à-dire qu'il n'y avait pas de lien particulier entre le vendeur et l'acquéreur.

Quant au facteur de correction, il est relatif à l'année d'acquisition du bien immobilier. Chaque année, le SPF Finances publiera le facteur de correction pour l'année en cause. Pour une acquisition en 2020, ce facteur s'élève à 15,036.

Ex. Monsieur et Madame ont acheté une maison de vacances en France courant 2020, pour un prix de 340.000 €. Ils n'ont aucune idée de la valeur vénale au 1^{er} janvier 1975, il faudra donc appliquer la nouvelle méthode. La valeur vénale corrigée est de 22.612 € (340.000 / 15,036) : ce montant est considéré comme la valeur vénale normale du bien au 1^{er} janvier 1975. Il faut ensuite y appliquer le taux de 5,3%, ce qui nous donne un revenu cadastral de 1.198 € (22.612 x 5,3%).

4. Notification du revenu cadastral et réclamation

Une fois le revenu cadastral de l'immeuble étranger déterminé, c'est l'Administration Mesures et Evaluations (anciennement appelée le « Cadastre ») qui sera chargée d'en faire la notification au contribuable. La circulaire de l'administration fiscale prévoit que cette procédure sera clôturée pour le 1^{er} mars 2022.

Le contribuable dispose, comme pour le revenu cadastral belge, d'une possibilité de réclamation à l'encontre de ce revenu cadastral dans un délai de deux mois. La réclamation se fait par recommandé postal et doit impérativement comporter une proposition alternative pour le revenu cadastral.

Xavier THIEBAUT & Gwendolyn DEJALLE