

Samedi 6 juillet
L'immobilier offre
un rendement
minimum de 1%

Samedi 13 juillet
Emprunter sans
apport de départ?
Impossible!

Samedi 20 juillet
Mieux vaut acheter
du neuf que de
l'immobilier existant

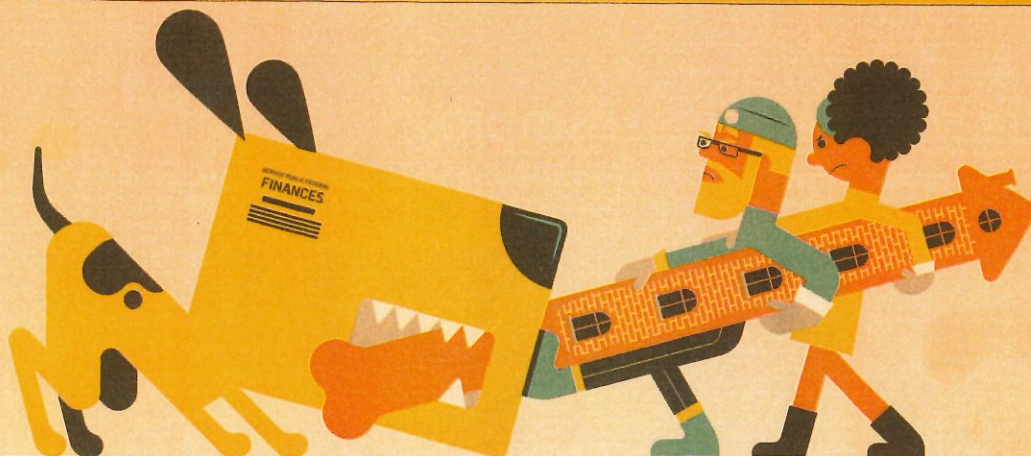
Samedi 27 juillet
Le salaire
d'un locataire
est imposable

Samedi 3 août
Il faut toujours
être propriétaire
que locataire

Samedi 10 août
Le Home Staging est
un must pour vendre
sa maison

Samedi 17 août
L'immobilier
est déjà assez
taxé

Samedi 24 août
Les prix de l'immobi-
lieux ne peuvent
qu'augmenter



Mythe ou réalité? «L'immobilier est déjà assez taxé»

L'Echo se penche sur huit idées très répandues concernant l'immobilier. Cette semaine: est-il vrai que l'immobilier est déjà suffisamment taxé?

PETRA DE ROUCK

Les propriétaires d'un bien de rapport ou d'une seconde résidence en Belgique sont probablement très taxés. Ils paient cependant bien moins d'impôts que leurs compatriotes ayant investi à l'étranger. La proposition de taxer davantage les revenus locatifs s'est très souvent retrouvée sur la table des négociations budgétaires, mais n'a jamais abouti. «L'immobilier est déjà suffisamment taxé en

Belgique», peut-on entendre.

Ceux qui perçoivent des revenus locatifs doivent les mentionner dans leur déclaration fiscale. Mais les montants à déclarer diffèrent selon l'usage du locataire. Si le bien est loué à un particulier qui ne l'utilise qu'à des fins privées, le propriétaire est taxé sur le revenu cadastral (RC) indexé, majoré de 40%. Ce RC est encore basé sur les loyers de 1975 et est simplement indexé dans l'attente de ce que l'on appelle une «réévaluation cadastrale». Idem pour les se-

condes résidences occupées uniquement par leur propriétaire.

Si le locataire utilise le bien à titre professionnel ou si le locataire est une entreprise, les revenus locatifs réels sont taxés. Ils comprennent le loyer ainsi que les avantages comme les frais d'entretien et de réparation qui sont normalement à charge du propriétaire, mais qui sont facturés au locataire. Les frais d'entretien et de réparation ne peuvent être déduits: le fisc applique un forfait de 40%. Au final, seuls 60% du revenu

locatif sont donc taxés.

Étranger

Même si les propriétaires d'un bien immobilier à l'étranger paient déjà des taxes dans le pays où le bien est situé, ils doivent également le déclarer sur leur fiche fiscale belge.

Ceux qui mettent leur bien en location doivent déclarer les loyers perçus.

Un propriétaire qui ne loue pas son bien et qui l'utilise à titre privé doit déclarer la valeur locative estimée du bien, qui correspond au loyer qui serait perçu si le bien était mis en location pendant une année complète. Les taxes payées à l'étranger peuvent être déduites de ce montant. Le fisc applique automatiquement un forfait de 40% pour les frais et déduit les intérêts éventuellement payés pour le financement du bien. Si le bien est situé dans un État avec lequel la Belgique a signé une convention de prévention de double imposition, ces revenus sont exonérés en Belgique sous réserve de progressivité.

Cependant, en ce qui concerne la base imposable, les Belges qui possèdent un bien immobilier dans un autre État de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen sont désavantagés par rapport à leurs compatriotes dont le bien est situé en Belgique. Notre pays s'est déjà fait taper sur les doigts en 2014 pour cette différence de traitement. La différence entre la valeur (locative) taxable déduction faite des taxes foncières étrangères et le revenu cadastral est encore trop importante et constitue un obstacle à la libre circulation des capitaux. La Belgique va devoir modifier sa législation fiscale, sans quoi elle pourrait se voir infliger des amendes ou des astreintes par les instances européennes.

Mais existe-t-il un équivalent étranger à notre revenu cadastral?

Pays-Bas

Nos voisins bataves se basent sur un concept appelé «Waardeering Onroerende Zaken» (ou WOZ), c'est-à-dire «Valorisation des biens immobiliers». «Cette WOZ est fixée chaque année par la commune et est généralement très proche de la valeur de revente réelle», explique Wim Vermeulen, avocat chez Cazimir. Cette valeur sert de base pour le calcul de l'impôt sur le revenu que tous les propriétaires de biens immobiliers doivent payer aux Pays-Bas. Pour déterminer cette taxe dans ce que l'on appelle la «box 3», le rendement est fixé forfaitairement. Il varie entre 1,935 et 5,6% de la valeur,

en fonction de la valeur WOZ. Les emprunts souscrits pour financer l'achat du bien peuvent être déduits de la WOZ, avec une exonération pouvant aller jusqu'à 20.160 euros par an. Un impôt de 30% est dû sur la différence.

Les Belges qui possèdent un bien aux Pays-Bas doivent le mentionner dans leur déclaration fiscale belge. Ici aussi, ils peuvent déclarer le rendement forfaitaire basé sur la valeur WOZ. La taxe foncière néerlandaise peut être déduite. «La valeur WOZ suit de près la valeur du marché et le rendement forfaitaire est donc très proche du rendement locatif effectif ou de la valeur réelle. Nous estimons que cette base d'imposition ne peut être une option satisfaisante par rapport à la déclaration sur la base du revenu cadastral», explique Vermeulen.

France

En France, le rendement d'un bien est déterminé sur la base de sa valeur locative. «Cette valeur est en principe inférieure à la valeur locative réelle. Mais contrairement à la Belgique, elle est déterminée chaque année par l'administration sur la base d'une comparaison avec d'autres biens», explique Evelynne Van der Elst, avocate chez Cazimir.

En France, les propriétaires sont exemptés d'impôt sur ces revenus théoriques s'ils occupent eux-mêmes leur bien. «En cas de location, les revenus locatifs nets sont taxés au taux progressif. Pour les non-résidents, cette taxe est en principe d'au moins 20%, précise Van der Elst. Si les revenus locatifs annuels ne dépassent pas un certain montant, le propriétaire peut déduire des frais forfaitaires et ne doit donc pas présenter de justificatifs. Les non-résidents doivent également verser une cotisation de solidarité de 7,5% sur les revenus locatifs nets.

Lors de la déclaration en Belgique de biens détenus en France, les contribuables belges peuvent utiliser la base d'imposition qui est mentionnée sur l'avis d'imposition relatif à la taxe foncière française. Ce montant doit être multiplié par deux pour obtenir la valeur locative brute. Les propriétaires peuvent déduire la taxe foncière mais pas la taxe d'habitation, qui doit être payée par l'occupant du bien. «Sur la base de l'arrêté européen, la formule utilisant la valeur locative devrait en principe pouvoir être utilisée en cas de location du bien à des fins privées, et pas uniquement si le propriétaire occupe lui-même son bien. Ce procédé n'a pas encore été confirmé par l'administration fiscale, mais cette dernière peut difficilement ignorer l'arrêt de la Cour européenne», conclut Vermeulen.