

votre immobilier

- 22 Quel sort le fisc réserve-t-il aux propriétaires immobiliers?
- 23 Votre immobilier en Belgique
- 24 Votre immobilier à l'étranger

Quel sort le fisc réserve-t-il aux propriétaires immobiliers?

Vous ne devez pas reprendre dans votre déclaration d'impôts la maison ou l'appartement dans lequel vous habitez. Par contre, tous les autres biens immobiliers dont vous êtes propriétaire doivent être mentionnés. Ils seront généralement imposés.

Petra De Rouck

Les propriétaires immobiliers paient chaque année le précompte immobilier pour le bien qu'ils occupent. Le fisc n'en demande pas plus. Vous ne devez donc pas mentionner votre habitation familiale au cadre III de la déclaration d'impôts annuelle. C'est la règle depuis 2015. De nombreux contribuables continuent malgré tout à reporter leur habitation familiale dans leur déclaration. Cette année, le fisc a donc décidé de mentionner au début du cadre III de votre déclaration d'impôts un avertissement vous invitant à ne pas déclarer votre «habitation propre».

Cette règle de non-déclaration ne s'applique cependant pas si vous utilisez une partie de votre habitation

familiale pour votre profession. Pensez à votre bureau à domicile que vous déclarez dans vos frais professionnels. Dans ce cas, vous devez déclarer la partie du revenu cadastral relative à la partie de l'habitation que vous utilisez à des fins professionnelles. Elle ne sera toutefois pas imposée parce qu'elle est supposée avoir été intégrée dans le résultat professionnel.

Si vous possédez un autre bien immobilier en plus de votre habitation familiale, vous devez toujours le déclarer. Il peut donc être imposé une seconde fois, à travers l'impôt des personnes physiques. Cela concerne notamment une résidence secondaire, un bien mis en location ou des terrains.

1 Votre immobilier en Belgique

En Belgique, l'imposition de l'immobilier diffère selon que vous le mettez ou non en location.

Comment un bien immobilier que je ne mets jamais en location est-il imposé?

Une résidence secondaire qui est destinée à votre seul usage est imposée sur la base du revenu cadastral indexé, majoré de 40%. Les éventuels intérêts payés pour financer l'achat du bien sont déduits de ce revenu immobilier (*lire p. 66*). Le solde est ajouté à vos revenus imposables et imposé à votre taux marginal d'imposition. Ce taux marginal s'élève au moins à 25% et peut grimper jusqu'à 50% (hors centimes additionnels communaux).

Comment un bien immobilier que je mets en location est-il imposé?

Cela dépend de la manière dont le locataire utilise votre bien.

► Usage exclusivement privé

Si le locataire utilise votre bien à des fins exclusivement privées, le calcul de l'impôt est identique à celui visant les biens immobiliers que vous utilisez vous-même (*voir ci-dessus*).

► Usage professionnel

Si le locataire est une société ou une personne physique qui utilise le bien à des fins professionnelles, vous devez indiquer dans votre déclaration d'impôts aussi bien le revenu cadastral non indexé que les revenus locatifs bruts réellement perçus. Ceux-ci comprennent non seulement le loyer, mais aussi les avantages locatifs, comme des frais d'entretien et de réparation qui ont été mis à charge du locataire alors qu'en principe c'est le bailleur qui doit les supporter.

Vous ne pouvez pas déduire de ce loyer brut les frais que vous avez encourus. En revanche, le fisc applique lui-même un forfait de 40%. Les frais forfaitaires sont toutefois plafonnés à deux tiers du revenu cadastral non indexé, multipliés par un facteur de 4,57 pour cette année. Il y a aussi une limite inférieure: vous serez au minimum imposé sur le revenu cadastral indexé majoré de 40%.

Les éventuels intérêts payés pour le financement de l'achat du bien sont déduits du revenu immobilier imposable (*lire p. 66*). Le solde est ajouté à vos revenus imposables et imposé à votre taux marginal d'imposition.

Ce taux marginal s'élève au moins à 25% et peut grimper jusqu'à 50% (hors centimes additionnels communaux).

► Usage mixte

C'est le cas lorsque le locataire utilise l'immeuble à des fins à la fois privées et professionnelles, comme en cas de location du bien à un enseignant qui utilise une pièce à titre de bureau. Si le bail enregistré précise chaque usage et le loyer y correspondant, vous pouvez appliquer la même proportion dans votre déclaration d'impôts: le loyer réel pour la partie professionnelle et une part proportionnelle du revenu cadastral non indexé pour le reste.

S'il n'y a pas de distinction entre la partie professionnelle et la partie privée dans le bail, vous devez considérer que la totalité du bien est louée à des fins professionnelles.

Qu'en est-il si je mets en location un bien meublé?

Le revenu mobilier tiré de la mise en location de meubles s'ajoute au revenu immobilier provenant de la mise en location de l'immeuble. Vous devez indiquer ce premier au cadre VII dédié aux revenus mobiliers (Titre «B. Revenus nets de la location, de l'affermage, de l'usage ou de la concession de biens mobiliers») aux **codes 1156/2156**. Si la répartition entre mobilier et immobilier n'a pas été convenue dans le bail, le fisc part du principe que 40% du loyer a trait aux meubles. Le revenu mobilier est imposé au taux de 30%, après déduction de frais forfaitaires.

LES BONS CODES

- Vous devez déclarer vos biens immobiliers situés en Belgique au cadre III sous le titre «A. Revenus belges». Si vous ne mettez jamais en location votre bien ou si le locataire l'utilise à titre privé, vous indiquez le revenu cadastral non indexé aux **codes 1106/2106**. Si vous déclarez plus d'un bien immobilier, vous additionnez les revenus cadastraux non indexés.
- En cas d'usage professionnel, vous indiquez le revenu cadastral non indexé aux **codes 1109/2109** et le loyer brut aux **codes 1110/2110**.
- Si vous utilisez une partie de votre habitation familiale pour votre profession, vous indiquez la partie du revenu cadastral non indexé relatif à l'usage professionnel aux **codes 1105/2105**.

NOUVEAU

Cette année, le cadre III de votre déclaration d'impôts commence par un avertissement vous rappelant que vous ne devez pas déclarer votre «habitation propre». C'est la règle depuis 2015, mais de nombreux contribuables continuent à indiquer leur habitation familiale dans leur déclaration.

Votre situation familiale
Votre immobilier
Vos revenus professionnels
Vos revenus complémentaires
Votre pension
Vos investissements
Vos prêts immobiliers
Vos avantages fiscaux

2 Votre immobilier à l'étranger

L'immobilier détenu à l'étranger est généralement imposé dans le pays où le bien est situé. Mais vos obligations ne s'arrêtent pas là. Vous devez également mentionner votre immobilier étranger dans votre déclaration d'impôts belge. Inutile de tenter de cacher vos avoirs au fisc: de nos jours, les échanges internationaux d'informations sont très efficaces.

La déclaration des biens immobiliers étrangers diffère selon que vous les donnez ou non en location.

Comment dois-je déclarer un bien que je ne mets pas en location?

Si votre famille est seule à utiliser votre résidence secondaire, la loi vous oblige à déclarer la valeur locative annuelle brute moyenne. Celle-ci correspond aux revenus locatifs que vous auriez pu obtenir si vous aviez donné le bien en location toute l'année, compte tenu des usages dans le pays en question et de la situation du bien.

Vous pouvez estimer vous-même la valeur locative brute, par exemple en consultant un courtier immobilier local ou en comparant les loyers des biens similaires dans le voisinage. Une valorisation égale à 5,3% de la valeur vénale de l'habitation est également une méthode très utilisée. Le fisc utilise parfois aussi le taux d'intérêt des obligations d'État (OLO) à 10 ans majoré de 1% à appliquer sur la valeur vénale. Pour 2019, ce pourcentage total s'élève à 1,19%.

Toutefois, la jurisprudence européenne remet en question l'utilisation obligatoire de la «valeur locative» comme critère pour l'imposition de biens immobiliers qui ne sont pas mis en location dans l'Union européenne. La Cour de Justice de l'Union européenne a une nouvelle fois condamné la Belgique, dans un arrêt du 2 avril 2018, pour son traitement fiscal différent selon que le bien mis en location est situé en Belgique ou dans un autre État membre. De fait, l'immobilier non donné en location en Belgique est imposé sur la base du revenu cadastral indexé, lequel est généralement très inférieur au rendement locatif théorique d'un bien situé à l'étranger. En 2014, cette même Cour de Justice avait également jugé la législation belge contraire à la libre circulation des capitaux. La Belgique doit donc modifier sa législation en vue de supprimer ce traitement inégal. Dans quel sens? La Cour de Justice ne le dit pas.

Bien que la législation n'ait pas encore été modifiée, l'administration a déjà émis en 2016 une circulaire indiquant que, pour certains pays, on pouvait utiliser l'équivalent étranger du revenu cadastral belge. Ce n'est donc pas une obligation. Vous pouvez également indi-



quer la valeur locative brute. Voici les pays appliquant un dispositif équivalent au revenu cadastral belge:

> Pays-Bas

Les communes néerlandaises calculent une valeur WOZ («waardering onroerende zaken»). Vous pouvez déterminer la valeur locative brute forfaitaire en prenant un pourcentage de cette valeur WOZ. Ce pourcentage varie généralement chaque année. En 2019, il va de 1,935 à 5,60%, selon la valeur WOZ. Vous pouvez déduire ensuite de cette valorisation la «onroerendezaakbelasting» que vous avez payée aux Pays-Bas (l'équivalent du précompte immobilier belge).

> France

La valeur locative brute peut être déterminée en partant de la base d'imposition qui est reprise sur l'avis d'imposition de la taxe foncière française. Vous multipliez le montant de cette base d'imposition par deux (1,25 pour les biens immobiliers non construits), étant donné que le montant repris sur l'avis d'imposition français est un montant net après déduction d'un forfait de frais de 50%. Vous déduisez ensuite de votre résultat la taxe foncière. La taxe d'habitation, quant à elle, n'est pas déductible étant donné que cette taxe ne doit pas être payée par le propriétaire mais par l'occupant et n'est dès lors pas considérée par le fisc belge comme un impôt à votre charge.

> Espagne

L'équivalent espagnol de notre revenu cadastral est la «valor cadastral». Vous pouvez prendre 2% de cette «valor cadastral» pour estimer la valeur locative brute annuelle forfaitaire (1,1% si la «valor cadastral» a été fixée à partir de 1994). De ce résultat, vous pouvez déduire la taxe communale («impuesto sobre bienes inmuebles») et l'impôt foncier national («impuesto sobre la renta de no residentes»).

22,5%

Pour une habitation située dans un pays qui n'a pas d'équivalent du revenu cadastral belge, comme le Portugal, vous pouvez déclarer 22,5% de la valeur locative brute.

► Italie

Pour un bien situé en Italie, vous pouvez prendre la «rendita catastale». Selon l'administration fiscale belge, cette valeur doit être majorée de 5% dans le cas d'un bâtiment et de 25% s'il s'agit d'un terrain. Ensuite, le résultat est multiplié par 4/3 et vous en déduisez uniquement l'impôt local («imposta municipale unica», ou IMU).

Si une habitation se situe dans un pays qui n'a pas d'équivalent de notre revenu cadastral — comme le Portugal — vous pouvez déclarer 22,5% de la valeur locative brute. Cette méthode, qui a déjà été acceptée par la cour d'appel de Liège, découle aussi d'une communication de la Commission européenne du 22 mars 2012.

Comment déclarer un bien que je mets en location?

Si vous mettez en location votre résidence secondaire située à l'étranger, la loi prévoit que vous déclariez les loyers réellement perçus.

Encore une fois, la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne intervient pour l'immobilier mis en location. En effet, la mise en location d'un bien immobilier belge à des personnes physiques est plus avantageuse fiscalement que celle d'un bien situé à l'étranger, le revenu cadastral belge étant inférieur au loyer réel perçu pour un bien étranger. Sur ce point également, la Cour de Justice a donc estimé que cette imposition violait la libre circulation des capitaux. La Belgique doit dès lors modifier sa législation en vue de supprimer ce traitement inégal. Sur la base de la jurisprudence, la déclaration relative à un bien situé en Europe ne change donc pas selon qu'il est mis en location à des particuliers ou non.

Qu'en est-il si je ne mets mon bien en location qu'une partie de l'année?

Dans ce cas, vous devez distinguer les deux périodes. Pour la période de mise en location, vous indiquez les revenus locatifs réels. Pour le restant de l'année, vous indiquez la part proportionnelle de la valeur locative brute. À moins bien sûr que vous n'invoquiez la jurisprudence de la Cour de Justice.

Combien d'impôt dois-je payer sur mon immobilier situé à l'étranger?

Vous pouvez déduire les impôts payés à l'étranger des revenus à déclarer. Le fisc applique automatiquement des frais forfaitaires de 40% et déduit les éventuels in-

térêts pour le financement de l'immobilier (*lire p. 66*).

Cependant, ce n'est pas parce que vous déclarez un bien immobilier détenu à l'étranger que le fisc l'imposera automatiquement en Belgique. Cela dépend de l'existence ou non d'une convention préventive de la double imposition entre le pays étranger en question et la Belgique. Comme son nom l'indique, une telle convention fiscale vise à éviter que des revenus ne soient imposés deux fois.

► Pays avec convention fiscale

La Belgique a conclu ce type de convention avec les pays de villégiature les plus populaires chez nous: la France, l'Espagne, les Pays-Bas, l'Italie, le Portugal, la Suisse, l'Autriche et la Turquie. Généralement, elle accorde le pouvoir d'imposition au pays où le bien immobilier est situé. Dans ce cas, celui-ci est exonéré d'impôt en Belgique.

La déclaration de ces revenus immobiliers étrangers peut malgré tout engendrer un impôt supérieur sur les autres revenus sur lesquels vous payez des impôts belges. Cela s'explique par le fait que la Belgique accorde ce que l'on appelle une exonération «sous réserve de progressivité». Concrètement, le fisc tient compte des revenus étrangers pour déterminer le taux d'imposition applicable sur vos autres revenus. Plus vos revenus étrangers sont élevés, plus le taux d'imposition applicable sur vos autres revenus sera donc élevé également.

► Pays sans convention fiscale

Si la Belgique n'a pas conclu ce type de convention, comme avec Monaco et le Liechtenstein, l'impôt dont vous êtes redevable en Belgique sur ce bien immobilier est divisé par deux à condition que vous ayez déjà payé des impôts à l'étranger.

Ce n'est pas parce que vous déclarez votre bien immobilier à l'étranger que le fisc belge l'imposera automatiquement. Mais il peut accroître la pression fiscale sur vos autres revenus.

LES BONS CODES

• Vous trouverez les codes relatifs à l'immobilier à l'étranger au cadre III sous le titre «B. Revenus étrangers». Pour les pays avec lesquels la Belgique n'a pas conclu de convention préventive de la double imposition, vous devez remplir les codes **1123/2123**. S'il existe une telle convention fiscale, il s'agit des codes **1130/1230**.