

Revenu cadastral des biens immobiliers étrangers : la loi change

Le Moniteur du 25 février 2021 publie une loi du 17 février 2021 portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992, permettant d'attribuer un revenu cadastral aux biens situés à l'étranger, qui produit ses effets le 1^{er} janvier 2021.

Ainsi, dès l'exercice d'imposition 2022, les biens situés à l'étranger seront imposés sur la base d'un revenu cadastral, comme pour les immeubles situés en Belgique. Exit la valeur locative réelle comme base d'imposition pour les biens immobiliers situés à l'étranger. Rien ne change toutefois pour la déclaration à l'impôt des personnes physiques à déposer cette année, concernant les revenus de 2020 pour lesquels le revenu d'un bien immobilier à l'étranger doit être déclaré comme pour les années précédentes.

Le revenu cadastral des biens immobiliers sis à l'étranger est déterminé par bien immobilier, ou par groupe de biens immobiliers constitués d'une seule unité d'habitation ou d'exploitation.

Celui qui acquiert ou aliène un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger est dorénavant tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans les 4 mois de l'acquisition ou de l'aliénation : une déclaration du contribuable est requise dès lors qu'à la différence du transfert d'un droit réel sur un bien immobilier situé en Belgique, l'administration n'en est pas automatiquement informée à défaut d'enregistrement de l'acte de vente.

Quant à celui qui en détient déjà au 31 décembre 2020 – et ils sont nombreux – il est tenu à la même déclaration spontanée, mais dans ce cas au plus tard le 31 décembre 2021.

Une déclaration spontanée est également prévue, aux conditions de détention et de délai que la loi fixe, pour le non-résident qui devient assujéti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales ainsi que pour la personne morale soumise à l'impôt des sociétés qui devient assujéti à l'impôt des personnes morales.

Enfin, les travaux préparatoires nous indiquent qu'outre les déclarations d'achat ou de vente d'un bien, le contribuable devra déclarer également la date de la première occupation de bâtiments nouvellement construits sur le terrain qu'il possède à l'étranger ainsi que celle de la fin des travaux de transformation de bâtiments existants. Tout comme pour les biens belges, il faut en effet partir du principe que ces biens ne produisent un revenu qu'à partir du jour où ils sont occupés ou donnés en location.

Le défaut de déclaration spontanée est puni d'amendes assez dissuasives.

Deux observations, encore.

La première : vous ne serez pas imposés une seconde fois sur vos revenus immobiliers d'un immeuble à l'étranger si le bien est situé dans un pays avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition (par exemple et c'est loin d'être exhaustif, la France, l'Espagne, l'Italie). Mais ces revenus seront cependant pris en considération pour déterminer le taux d'imposition de vos autres revenus (« réserve de progressivité »).

La seconde : si vous déclarez en 2021 les revenus d'un bien immobilier étranger que vous n'avez pas déclaré les années précédentes, l'administration fiscale pourrait revenir en arrière et recalculer vos revenus d'exercices d'imposition antérieurs. Des solutions existent, cependant.

Eric Boigelot
avocat associé

Priscilla Peeters
avocat associé