



DEKEYSER & ASSOCIÉS

# Principes de fiscalité immobilière belge et internationale pour le personnel des Institutions UE

Me Antoine DEKEYSER / Avocat

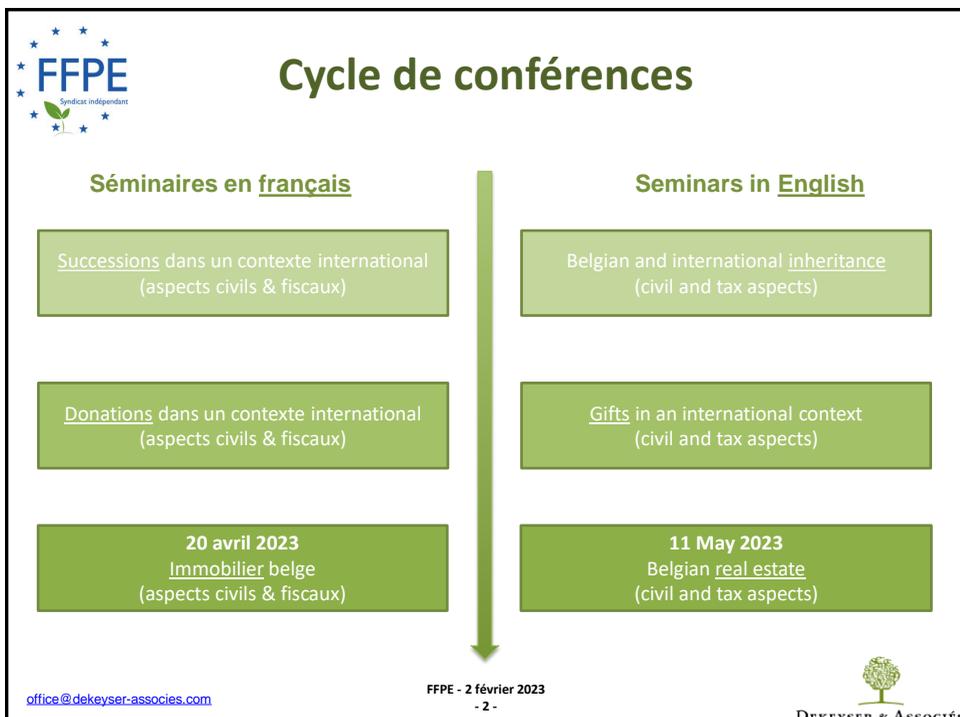


[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)

[www.dekeyser-associes.com](http://www.dekeyser-associes.com)

36 Rue Henri Wafelaerts  
B-1060 Bruxelles  
Tél: 02/533 99 60

1



2




## Introduction

- ❑ **Protocole n° 7: incidence?**
- ❑ **Introduction à l'approche fiscale internationale**
- ❑ **Focus sur la fiscalité immobilière belge**
  - Quand s'applique-t-elle?
  - Quels sont les principes de taxation lors de l'achat, la location, la vente, la transmission par voie de donation ou de succession, ...?
  - Quelles nouveautés en 2022-2023 ?
- ❑ **Exemples de fiscalité immobilière ailleurs en UE**

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)
FFPE - 20 avril 2023  
- 3 -
  
DEKEYSER & ASSOCIÉS

3




## Privilèges fiscaux des fonctionnaires UE - Protocole n°7 -

Protocole sur  
les Privilèges  
et Immunités  
(art. 12 et 13)

Fonctionnaire EU actif  
+  
Conjoint inactif  
+  
Enfant(s) à charge

Fonctionnaire EU  
pensionné  
qui réside en Belgique

Impôts  
visés?  
Situations  
couvertes?

**Remarques importantes :**

- 1) certains impôts ne sont pas couverts par le Protocole 7
- 2) On ne choisit pas sa résidence fiscale // article 13 du Protocole 7 (CJUE, 17/6/1993)

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)
FFPE - 20 avril 2023  
- 4 -
  
DEKEYSER & ASSOCIÉS

4




## Fiscalité immobilière belge - Principes -

office@dekeyser-associes.com

FFPE - 20 avril 2023  
- 5 -



DEKEYSER & ASSOCIÉS

5




## Droit belge - Fiscalité immobilière -

Quels  
impôts en  
Belgique?

- Droits d'enregistrement à l'achat/vente
- Précompte immobilier
- Impôts sur les revenus (loyers, domicile, etc.)
- Droits de donation (voir séminaire distinct)
- Droits de succession (voir séminaire distinct)

office@dekeyser-associes.com

FFPE - 20 avril 2023  
- 6 -



DEKEYSER & ASSOCIÉS

6

## Droit belge - Acquisition d'un immeuble belge -



### ☐ Droits d'enregistrement

- ✓ **Droit de vente** de 10%, 12% ou 12,5% (selon la Région où l'immeuble est situé)
  - Base imposable?
  - Abattements possibles
  - Taux réduits possibles

#### Nouveautés 2023 :

- 1) Augmentation de l'abattement fiscal à Bruxelles à 200.000 € + poss. d'abattement compl. de 25.000 € par classe énergétique améliorée (1/4/2023)
- 2) Projet de nouvel abattement progressif en Wallonie entre 20.000 € (si bien supérieur à 500.000 €) et 40.000 € (si bien inférieur à 350.000€) (été 2023)

- ✓ **Droit de partage** de 1% ou 2,5% selon la Région si sortie d'indivision

## Droit belge - Acquisition d'un immeuble belge -



### ☐ Taxe sur la valeur ajoutée (exception)

- Taux: 21% (au lieu des droits d'enregistrement)
- Cas spécifiques visés
- Régime optionnel

### ☐ Autres aspects (non fiscaux) à prendre en compte lors de l'acquisition ?



#### Nouvelles obligations de rénovation en Flandre (1/1/2023)

- Obligations d'amélioration du « PEB » pour les acheteurs de biens « énergivores » (classes E et F) → passage à PEB « D » au moins dans les 5 ans de l'acquisition (conditions)
- valable en principe pour tous transferts en pleine propriété (sauf succession, partage, ...)
  - amendes de 500 à 200.000 €

## Droit belge - Précompte immobilier -



### ❑ Revenu cadastral

- Valeur locative théorique attribuée à chaque parcelle en 1975
- Sert à déterminer le montant fictif du revenu de l'immeuble à déclarer

### ❑ Précompte immobilier

= Impôt foncier annuel dû aux Régions, Provinces et communes

- Montant du revenu cadastral indexé x coefficient

R.C. indexé x coefficient (1,25 Wall. - 2,25% Bxl - 2,5% Fl.)  
+ centimes provinciaux et communaux

- Réductions / exonérations possibles dans certains cas

## Droit belge - Occupation/location de l'immeuble belge -



Je suis **résident fiscal belge** et je suis propriétaire d'un appartement à Bruxelles

### ❑ Si occupé comme domicile du propriétaire

- ✓ Exonération de l'habitation principale du contribuable
- ✓ Dispense de déclaration du R.C.
- ✓ Précompte immobilier: dû

### ❑ Si utilisé comme résidence secondaire (non mise en location)

- ✓ Base imposable = revenu cadastral indexé<sup>1</sup> majoré de 40%
- ✓ Déclaration du R.C. non indexé
- ✓ Précompte immobilier: dû

### ❑ Si loué à une personne physique à des fins résidentielles

- ✓ Base imposable = revenu cadastral indexé<sup>1</sup> majoré de 40%
- ✓ Déclaration du R.C. non indexé
- ✓ Précompte immobilier: dû

<sup>1</sup> Coefficient d'indexation 2023 = 2,0915



**FFPE**  
Syndicat indépendant

## Droit belge

### - Occupation/location de l'immeuble belge -



Je suis **résident fiscal belge** et je suis propriétaire d'un appartement à Bruxelles

- Si loué à une société ou à une personne physique qui l'affecte à des fins professionnelles**
  - ✓ Base imposable = loyers et avantages locatifs réels - forfait de frais (40% en principe)
    - Base imposable minimale = R.C. indexé X 1,4
    - Forfait de frais plafonné à maximum 2/3 du RC « revalorisé »
  - ✓ Déclaration du loyer et des avantages locatifs bruts
  - ✓ Précompte immobilier: dû
- Si loué à une société ou à une personne physique qui l'affecte partiellement à des fins professionnelles et privées (usage mixte)**
  - ✓ Ventilation des revenus à déclarer
  - ✓ Précompte immobilier: dû

office@dekeyser-associes.com

FFPE - 20 avril 2023  
- 11 -

  
 DEKEYSER & ASSOCIÉS

11



**FFPE**  
Syndicat indépendant

## Droit belge

### - Revenus immobiliers étrangers -



Je suis résident fiscal belge et je suis propriétaire d'un bien résidentiel privé à l'étranger (et inversement)

- Traitement fiscal des loyers, plus-values, ... générés par des immeubles situés à l'étranger**
  - Vérifier la convention préventive de double imposition (« CPDI »)
  - En général: taxation dans le pays de situation de l'immeuble
  - Exonération sous réserve de progressivité en Belgique (souvent sans effet)
  - Montant à déclarer : « revenu cadastral à la belge »
- Logique similaire pour les revenus immobiliers belges si domicile fiscal du propriétaire se trouve à l'étranger**
  - ✓ Obligation déclarative en Belgique

office@dekeyser-associes.com

FFPE - 20 avril 2023  
- 12 -

  
 DEKEYSER & ASSOCIÉS

12

## Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger (nouveau 2021)



### ❑ Nouveauté : attribution d'un « RC à la belge » aux immeubles étrangers

↳ Ancienne base imposable (avant 2021) = loyers réellement perçus (non loué) / valeur locative (si non loué) – impôts étrangers – frais forfaitaires (40%)

↳ Nouvelle base imposable = « RC à la belge » indexé majoré de 40%

↳ Comment déterminer le « RC à la belge » ?

1. **Méthode historique** : valeur locative normale nette en 1975
2. **Méthode des points de comparaison** : RC parcelles similaires
3. **Méthode dite de reconstitution** : valeur vénale normale en 1975 x taux de capitalisation
4. **Nouvelle méthode par déduction** : valeur vénale normale actuelle x facteur de correction (selon l'année) x taux de capitalisation

## Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger (nouveau 2021)



### ❑ comment fixer la « valeur vénale normale » à la belge ?

Valeur vénale normale = valeur de vente qui peut être obtenue dans des conditions normales de marché

➤ Soit, **présomption / comparaison**

➤ Soit, **valeur lors de l'acquisition** x facteur de correction (disponible jusqu'en 1975)

« En l'absence d'une évaluation récente par un expert, la valeur du bien au moment de son acquisition dans des circonstances normales peut être utilisée. Une valeur mentionnée dans une déclaration de succession ou donation peut être utilisée. » (Circulaire 1<sup>er</sup> mars 2021)

➤ Soit, **rapport d'experts locaux**


**FFPE**  
 Syndicat Indépendant

## Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger (nouveau 2021)



**Comment déterminer le RC sur base de la valeur vénale normale actuelle ?**

RC = valeur vénale normale actuelle X facteur de correction X 5,3% (taux capitalisation)

Année d'acquisition	Facteur de correction	Année d'acquisition	Facteur de correction	Année d'acquisition	Facteur de correction
1975	1,000	1991	4,549	2007	11,203
1976	1,084	1992	4,972	2008	11,698
1977	1,180	1993	5,403	2009	12,212
1978	1,279	1994	5,783	2010	12,678
1979	1,384	1995	6,242	2011	13,124
1980	1,504	1996	6,703	2012	13,653
1981	1,687	1997	7,133	2013	14,040
1982	1,920	1998	7,538	2014	14,377
1983	2,186	1999	7,882	2015	14,622
1984	2,414	2000	8,276	2016	14,739
1985	2,688	2001	8,730	2017	14,798
1986	2,967	2002	9,180	2018	14,901
1987	3,224	2003	9,625	2019	15,006
1988	3,479	2004	10,023	2020	15,036
1989	3,806	2005	10,431		
1990	4,133	2006	10,782		

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)
FFPE - 20 avril 2023  
- 15 -

**DEKEYSER & ASSOCIÉS**

15


**FFPE**  
 Syndicat Indépendant

## Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger (nouveau 2021)



**Obligations déclaratives**

**Déclaration spontanée**

- **Contribuable qui acquière ou vend un immeuble** : délai de 4 mois de l'acquisition
- **Modification / transf. / amélior. notables du bien** : délai de 30 jours

**Quoi? Brève description du bien + coordonnées du bien + valeur vénale actuelle**  
 → si valeur vénale actuelle inconnue : prix d'acquisition + année achat + coût travaux + années réalisations

**Sanction?**  
 → amende administrative 250 € à 3.000 €

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)
FFPE - 20 avril 2023  
- 16 -

**DEKEYSER & ASSOCIÉS**

16


**Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger (nouveau 2021)**


Réclamation possible contre RC notifié par l'administration ?

- ↳ **Opposer un autre RC à l'administration fiscale**
- ↳ **2 mois de la notification** (attention au délai !)

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)
FFPE - 20 avril 2023  
- 17 -

**DEKEYSER & ASSOCIÉS**

17


**Droit belge - Vente de l'immeuble belge -**


Je suis **résident fiscal belge ou étranger** et je vends mon appartement à Bruxelles

**Traitement fiscal de la plus-value**

- ✓ **Taxation si vente dans un certain délai**
  - **Taux distinct de 16,5%** si plus-value sur immeuble bâti < 5 ans
  - **Exonération** si gestion normale du patrimoine privé
  - **Exonération** si domicile au cours des 12 derniers mois (exceptions)
- ✓ **Taxation si gestion « anormale » de patrimoine privé ou spéculation**
  - **Taux distinct de 33%**
  - Critère de la jurisprudence / exemples
- ✓ **Taxation si « plus-value professionnelle »**
  - **Taux progressif** de l'IPP belge + cotisations sociales (exceptions)

[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)
FFPE - 20 avril 2023  
- 18 -

**DEKEYSER & ASSOCIÉS**

18

## Résumé : obligations déclaratives des non-résidents -



Je suis **non résident belge** et je suis propriétaire d'un appartement à Bruxelles

- Précompte immobilier?
- Détention simple (immeuble non loué)?
- Revenus produits?
- Enregistrement du bail?
- Plus-values réalisées?
- Attestation « Article 12 »
- Quid en cas de donation ou de succession?

## Impôts sur les revenus : quelles sont vos obligations déclaratives en Belgique?



Résidence fiscale en Belgique	Résidence fiscale à l'étranger
<p>→ <b>Revenus mondiaux</b> imposables à l'Impôt des Personnes Physiques belge (IPP)</p> <p>+ tous les <b>avantages fiscaux belges</b> (e.a. quotité exonérée d'impôt de 9.270 € sur les revenus de 2022)</p> <p>+ mentionner que FE avec revenus exonérés (article 12)</p> <p>+ application CPDI pour revenus de source étrangère</p>	<p>→ <b>Revenus de source belge</b> imposables à l'Impôt des Non Résidents (INR-pp) (sauf exceptions)</p> <p>+ revenus de source étrangère ≠ déclarer</p> <p>+ avantages fiscaux pas nécessairement applicables</p> <p>+ mentionner que FE avec revenus exonérés (article 12)</p> <p>/!\ Si uniquement revenus immobiliers en Belgique : dispense déclarative si base &lt; 2.500 €</p> <p>/!\ Quid obligations déclaratives dans l'Etat de résidence?</p>
<p> <b>Délai de déclaration :</b> 30 juin (papier) ou 15 juillet (en ligne) (sauf exceptions)</p>	<p><b>Délai de déclaration :</b> automne 2023</p>

FFPE  
Syndicat indépendant

## Fiscalité étrangère - Quelques exemples -

office@dekeyser-associes.com

FFPE - 20 avril 2023  
- 21 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

21

FFPE  
Syndicat indépendant

## Exemples de fiscalité immobilière dans d'autres Etats-membres

- Utilisation
  - Non loué
  - Loué
- Vente
  - Immeuble
  - Société immobilière
- Droits de mutation immobilière
- Impôt sur la fortune

office@dekeyser-associes.com

FFPE - 20 avril 2023  
- 22 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

22

### Cas pratique 1

Monsieur, slovaque, marié avec Madame, espagnole. Ils sont fonctionnaires EU en poste à Bruxelles (recrutés dans leur pays).

Ils ont acheté une maison à Bruxelles (600.000€) où ils sont domiciliés (R.C. = 4.000€). Ils louent 1/3 de la maison à 12.000€/an.

→ *Taxation du loyer dans le chef de Monsieur/Madame?*

→ *Déclaration du R.C. ?*

→ *Paiement du précompte immobilier?*

→ *Quid en cas de vente de l'immeuble?*

→ *Quid de la déclaration dans l'état de résidence?*

### Cas pratique 2

Monsieur polonais marié avec Madame française

Monsieur est fonctionnaire EU à Bruxelles (recruté à Varsovie)

Madame est fonctionnaire EU à Bruxelles (recrutée à Paris)

Ils possèdent 2 biens à Bruxelles : leur **domicile** et un **immeuble de rapport (résidentiel)**

Ils ont aussi un **appartement à Nice**

→ *Quels revenus doivent être déclarés et/ou taxés en Belgique?*

→ *Quels revenus doivent être déclarés et/ou taxés en France?*

→ *Quels revenus doivent être déclarés et/ou taxés en Pologne?*



## DEKEYSER & ASSOCIÉS

Le cabinet d'avocats **Dekeyser & Associés** situé à Bruxelles est spécialisé en droit patrimonial (successions, donations, etc.) et en droit fiscal belge et international.

Il est réputé pour sa rigueur, son degré d'expertise et son éthique.

Nous proposons à nos clients des solutions «sur-mesure» garantissant la meilleure sécurité juridique et fiscale et la paix familiale.

Nous offrons un accompagnement complet et proposons différentes formules d'honoraires (tarification horaire, forfaitaire, etc.).

Tarif fixe de 250€ HTVA pour le premier rendez-vous en présentiel ou via vidéo-conférence

Plus d'informations sur [www.dekeyser-associes.com](http://www.dekeyser-associes.com)  
Contact et réservations +32(0).2.533.99.60 - [office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)

25

## DEKEYSER & ASSOCIÉS

# Merci pour votre attention!

Me Antoine Dekeyser

Plus d'informations :

Vous pouvez vous abonner à notre **Newsletter** et à notre page **LinkedIn** pour des mises à jour régulières.

[www.dekeyser-associes.com](http://www.dekeyser-associes.com)

FFPE - 20 avril 2023  
- 26 -

Rue Henri Wafelaerts 36 – B-1060 Bruxelles  
Tel: +32.2.533.99.60  
[office@dekeyser-associes.com](mailto:office@dekeyser-associes.com)

26