



DEKEYSER & ASSOCIÉS

Fiscalité immobilière pour le personnel des Institutions UE

Me Grégory Homans - Me Antoine Dekeyser

FFPE – 18 novembre 2021



office@dekeyser-associes.com

www.dekeyser-associes.com

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



Introduction

- Introduction à l'approche fiscale internationale
- Incidence du Protocole 7
- Fiscalité immobilière belge
 - Quand s'applique-t-elle?
 - Quelle taxation des immeubles belges et étrangers?
 - Acquisition
 - Mise en location
 - Vente
 - Donation
 - Succession
 - Nouveautés 2021-2022

- Fiscalité immobilière dans d'autres Etats-membres

office@dekeyser-associes.com

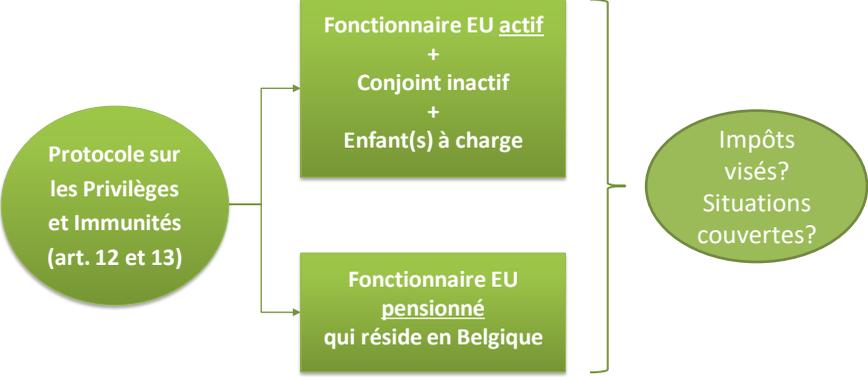
FFPE / 18 novembre 2021

- 2 -



DEKEYSER & ASSOCIÉS


Privilèges fiscaux des fonctionnaires UE
- Protocole n°7 -

Attention: certains impôts ne sont pas couverts par le Protocole (droits d'enregistrement, donations, taxes foncières, TVA, etc.)

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 18 novembre 2021


 DEKEYSER & ASSOCIÉS

- 3 -




Fiscalité immobilière belge
- Principes -

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 18 novembre 2021


 DEKEYSER & ASSOCIÉS

- 4 -

Droit belge - Fiscalité immobilière -



Les aspects « donation » et « succession » feront l'objet d'un séminaire distinct

Droit belge - Acquisition d'un immeuble belge -



☐ Droits d'enregistrement

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

Actualité : projet de modification des tarifs en Flandre à partir du 1^{er} janvier 2022
! Baisse de droit à 3% voire 1% lors de l'achat d'une première habitation !
! Augmentation des droits de 10 à 12% lors de l'achat d'une seconde résidence ou d'un bien destiné à la location !

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

☐ Taxe sur la valeur ajoutée

- Taux: 21% (au lieu des droits d'enregistrement) / Cas spécifique: vente d'une habitation neuve
- Régime optionnel: choix du vendeur

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 1,25 Wall./Bxl) ou 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 indexé¹ 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 indexé¹ majoré de 40%
- ✓ Déclaration du R.C. non indexé
- ✓ Précompte immobilier: dû

¹ Coefficient d'indexation 2021 = 1,8630



- 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 40% de frais)
 - ✓ 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



- 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



Droit belge - Vente de l'immeuble belge -



☐ Traitement fiscal de la plus-value

- ✓ **Vente dans un certain délai**
 - Plus-value sur immeuble bâti < 5 ans
- ✓ **Exonération** si **gestion normale du patrimoine privé**
- ✓ **Taxation** si **gestion « anormale »** de patrimoine privé ou **spéculation**
 - Taux distinct de 33%
 - Critère de la jurisprudence / exemples
- ✓ **Taxation** si « **cadre professionnel** »
 - Taux progressif de l'IPP belge + cotisations sociales

Droit belge - Fiscalité immobilière -



Quelles sont vos obligations déclaratives en Belgique ?

Résidence fiscale à l'étranger ?

- Revenus de source belge à déclarer à l'Impôt des Non Résidents (INR) (sauf exceptions)
- Revenus de source étrangère → rien à déclarer en Belgique

Résidence fiscale en Belgique ?

- Revenus mondiaux à déclarer à l'Impôt des Personnes Physiques (IPP)

* Sauf revenus versés par l'UE (article 12 Protocole 7)

Droit civil belge

Actualité : réforme droit des biens (applicable le 1^{er} septembre 2021)



☐ Nouvelles règles en matière d'usufruit, de droit de superficie, de droit d'emphytéose, etc.

➤ Exemples:

- **Accroissement automatique en cas d'usufruit sur plusieurs têtes:**
incidence? dérogation possible? fiscalité?
- **Obligation de respecter la destination des biens grevés d'usufruit:**
dérogation possible?
- **Obligation de souscrire une assurance pour l'usufruitier:** dérogation possible?
- **Extension de la durée max. du droit superficie** de 50 ans à 99 ans

☐ Incidence sur l'usufruit au profit du conjoint survivant?

☐ Quid des actes (ventes, donations, etc.) déjà réalisés?

Fiscalité étrangère - Quelques exemples -



Droit belge - Revenus immobiliers étrangers -



Je suis résident fiscal belge et je suis propriétaire d'un bien 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)

Belgique condamnée plusieurs fois par la CJUE
Nouveauté 2021 : revenu à déclarer = « RC à la belge »
→ délai au 31 décembre 2021
→ Voir slides suivants

Logique similaire pour les revenus immobiliers belges si propriétaire = non résident

Nouveauté belge 2021: Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger



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

↳ Ancienne base imposable = loyers réellement perçus/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
2. Méthode des points de comparaison
3. Méthode dite de reconstitution
4. Nouvelle méthode



Nouveauté belge 2021: Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger



❑ 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)
- Soit, rapport d'**experts locaux**



Nouveauté belge 2021: Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger



❑ 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		



Nouveauté belge 2021: Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger



☐ Obligations déclaratives

Déclaration spontanée

- Contribuable qui était propriétaire au 31.12.20 → au plus tard 31.12.21
- Contribuable qui acquière ou vend un immeuble en 2021 → 4 mois de l'acquisition
↳ Immeuble acquis ou aliéné entre 1.01 et 25.02 : déclaration jusqu'à 30.06.2021
- Modification / transf. / amélior. notables du bien → 30 jours

☐ Quoi?

- ☐ **Sanction?** amende administrative 250 € à 3.000 €



Nouveauté belge 2021: Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger



Réclamation possible contre RC notifié par l'administration ?

- ↳ Opposer un autre RC à l'administration fiscale
- ↳ 2 mois de la notification

Nouveauté belge 2021: Déclaration « RC à la belge » pour les immeubles à l'étranger



→ Détermination de la base imposable?

	Immeuble belge	Immeuble étranger (ex 2021)	Immeuble étranger (à pd ex 2022)
Non donné en location	RC indexé majoré de 40%	Valo locative – impôt étranger – 40%	« RC à la belge » indexé majoré de 40%
Donné en location à des fins résidentielles	RC indexé majoré de 40%	(loyer réel + avantage locatif) – impôt étranger – 40% (Cass sept 2021)	« RC à la belge » indexé majoré de 40%

↳ Possibilité contestation application « ancien régime » dans déclaration E.I. 2021

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

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.? Oui?*

→ *Paiement du précompte immobilier? Oui?*

→ *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
Contact et réservations +32(0).2.533.99.60 - office@dekeyser-associes.com



DEKEYSER & ASSOCIÉS

FFPE – 18 novembre 2021

