

11.3. La taxation des revenus immobiliers en Belgique

Détenir des biens immeubles et en retirer des revenus locatifs réguliers peut encore s'avérer fort intéressant dans notre pays. Nous avons une « brique dans le ventre », c'est un fait bien connu et le traitement fiscal réservé en Belgique aux revenus immobiliers n'est certainement pas étranger à cet engouement. Bien qu'il ait régulièrement été question de profondes réformes fiscales en la matière, dresser un état de la situation actuelle nous paraissait intéressant.

Que vous soyez propriétaire ou usufruitier d'un seul ou de plusieurs biens immeubles bâtis ou non, voici les principes de taxation qui prévalent en la matière dans notre pays, pour un résident fiscal belge.

DE QUELS REVENUS IMMOBILIERS PARLE-T-ON ?

Seuls les loyers et les plus-values dites spéculatives, c'est-à-dire réalisées endéans les 5 ans, font effectivement l'objet d'une taxation à l'impôt des personnes physiques dans notre pays.

Les loyers ou encore la « valeur locative estimée » d'un bien non loué sont considérés comme des revenus immobiliers imposables. Les plus-values réalisées pourront être taxées comme revenus divers. Nous nous concentrerons ici sur la taxation au titre de revenus immobiliers dans différentes situations.

Si le bien est loué à des « fins privées », ce ne sont pas les loyers « réellement » perçus qui feront l'objet d'une taxation mais bien le revenu cadastral indexé majoré de 40 %, une sorte de « loyer fictif » en somme (souvent loin de la réalité).

Cette qualification au titre de revenus immobiliers (ou divers) peut, dans certaines situations, basculer vers une requalification par les autorités fiscales en revenus professionnels dont la taxation n'est évidemment pas identique (et peut faire monter l'ardoise fiscale à 50% !). Il convient donc de rester prudent en présence d'un patrimoine immobilier conséquent dont découlent d'imposants revenus immobiliers. La gestion dite « en bon père de famille » sera un des critères déterminants à cet égard pour tenter de contrer cette requalification, de même que les modalités de financement des acquisitions immobilières réalisées (fonds propres issus d'une épargne ou assurance-groupe, héritage, ...).

Pour les résidents fiscaux belges, TOUS les biens immobiliers qu'ils possèdent et ce, peu importe leur localisation géographique, entreront ainsi en ligne de compte à l'impôt des personnes physiques (nous y reviendrons plus loin).

COMMENT SEREZ-VOUS TAXÉS CONCRÈTEMENT ET QUE DÉCLARER ?

Une fois ces principes établis, plusieurs situations peuvent se présenter en fonction :

- de l'étendue et la nature de votre patrimoine immobilier : un ou plusieurs biens, situés en Belgique et/ou à l'étranger, dans un pays ayant signé une convention préventive de double imposition avec la Belgique ou non ;
 - de la destination donnée à ces biens : à usage privé ou professionnel, pour occupation propre ou location...
 - des modalités en cas de location : meublée ou non, activité récurrente ou pas, sujette à publicité, etc.
- Nous reprenons ci-dessous, sans pouvoir être exhaustifs, quelques cas de figure fréquemment rencontrés :
- *Vous détenez un seul bien dans la région liégeoise que vous occupez avec votre famille.*

Il n'y aura rien à déclarer dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques et partant, pas de base « imposable » (dans le cadre de vos « revenus immobiliers ») comme telle. En effet, dans ce cas, le revenu immobilier correspond au revenu cadastral indexé du bien mais ce revenu est exonéré.

- *Vous détenez, outre le bien que vous occupez à Liège, un bien en Belgique que vous utilisez comme seconde résidence, et que vous ne louez pas, par exemple : un appartement à la Côte ou une maison dans les Ardennes.*

Vous devrez déclarer dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques le revenu cadastral de cette seconde résidence et le revenu cadastral indexé majoré de 40 % sera considéré comme un « revenu immobilier ». Ce calcul sera opéré par les autorités fiscales en charge du traitement de votre déclaration. Vous devrez uniquement mentionner le revenu cadastral non indexé.

- *Vous détenez, à côté de la maison familiale que vous occupez, un appartement que vous avez donné en location à une famille qui l'occupe au titre de résidence principale.*
Comme dans le cas précédent, le revenu immobilier imposable correspondra au revenu cadastral indexé majoré de 40%.

- *Outre la maison que vous occupez, vous détenez une parcelle de terrain que vous louez à un amateur de légumes de saison qui l'utilise comme potager.*
De la même manière, au vu de l'affectation privée, il vous faudra uniquement reprendre le revenu cadastral non indexé de ce terrain dans votre déclaration et le revenu immobilier (calculé par les autorités fiscales) correspondra au revenu cadastral indexé majoré, cette fois, de 10 %.

Vous êtes dans la même situation que la précédente mais l'appartement est loué, non pas à une famille qui y a établi sa résidence mais à une société d'architectes qui y a établi ses bureaux ?

Vous devrez reprendre les loyers et avantages locatifs réellement perçus dans votre déclaration à l'impôt des personnes physiques et serez imposés, en principe, sur cette base diminuée de 40 % (pour frais d'entretien et de réparation), sans que cette somme ne puisse être inférieure au revenu cadastral indexé majoré de 40 %. Ce calcul sera à nouveau effectué par les autorités fiscales. Il vous faudra uniquement reprendre le revenu cadastral ainsi que les loyers et avantages locatifs bruts.

Vous êtes dans la même situation que ci-dessus mais l'affectation de l'appartement que vous louez est mixte.

A défaut de ventilation des loyers (fins privées et professionnelles) dans un bail enregistré, vous serez taxé sur la totalité du loyer et des avantages locatifs selon les principes expliqués ci-dessus (affectation considérée comme 100% professionnelle).

Vous possédez une seconde résidence en Espagne ou en France, pays avec lesquels la Belgique a signé une convention préventive de double imposition, et vous ne la louez pas.

Vous devrez reprendre la valeur locative de ce bien qui correspond au loyer « brut moyen annuel ». Le montant imposable sera cette somme diminuée automatiquement de 40 % de charges forfaitaires.

Vous êtes dans la même situation que ci-dessus mais le bien est loué une partie de l'année.

Il s'agira de faire un prorata sur la période d'imposition et de reprendre le total entre valeur locative estimée (le pendant de notre revenu cadastral) pour les périodes non sujettes à location et les loyers bruts effectifs pour les périodes où le bien a effectivement été loué.

Dans ces deux derniers cas, les revenus de biens immobiliers situés à l'étranger ne seront, en principe, pas « imposés » comme tels en Belgique mais entreront en ligne de compte pour déterminer votre « charge fiscale globale », votre taux moyen d'imposition. On appelle cela la « réserve de progressivité ». Cette obligation déclarative n'entraînera dès lors pas d'imposition directe mais pourra tout au plus faire augmenter le taux d'imposition sur les autres revenus au global.

Si investir dans l'immobilier en personne physique peut encore sembler intéressant sous l'angle fiscal et l'est d'ailleurs encore à bien des égards, il va de soi que la prudence est de mise lorsque les revenus découlant de ces investissements deviennent importants, en témoignent les récentes attaques du fisc à cet égard.

La diversification nous semble dès lors être la clé de voûte d'un patrimoine équilibré et harmonieux. Comme pour toute décision d'investissement, mettre en perspective ses besoins (en termes de rentrées, de transmission de son patrimoine...), les risques liés à un investissement et les avantages escomptés nous paraît être l'approche à recommander, en ces temps changeants où la sécurité juridique est parfois mise à mal au gré des réformes budgétaires amenant chacune leur lot de nouveautés.

Solange Saghbini *TaxAdvisor* - Estate Planning BANQUE NAGELMACKERS
AIHE REVUE Nr. 227 – Février – Mars 2020