

## La Belgique doit revoir la taxation des résidences secondaires à l'étranger

La Cour européenne de Justice tance la Belgique parce qu'elle taxe différemment les revenus locatifs de propriétés situées à l'étranger par rapport aux revenus de biens situés en Belgique. Des particuliers possédant une résidence à l'étranger pourraient invoquer cet arrêt pour attaquer le fisc.

JEAN-PAUL BOMBAERTS

**C**e n'est pas la première fois que la Cour européenne épingle la différence de traitement de la part du législateur belge à l'encontre des revenus de biens immobiliers, selon qu'il s'agit de biens situés en Belgique ou à l'étranger. En Belgique, les revenus immobiliers sont calculés à partir du revenu cadastral. Le principe est également valable lorsque vous mettez votre bien en location

pour un particulier. Or on sait que le revenu cadastral ne correspond plus depuis bien longtemps à la valeur réelle de l'immeuble.

Si le bien est situé dans un autre pays de l'Union européenne, le fisc belge prend comme référence la valeur locative réelle du bien. Un concept qui n'est certes pas toujours évident à déterminer.

Quoi qu'il en soit, c'est avant tout cette différence de traitement qui heurte les juges de la Cour européenne qui y voient une entrave à la libre circulation des capitaux, un

des principes fondateurs du marché unique européen. L'arrêt a été rendu jeudi à la suite d'une énième action introduite par la Commission européenne contre la Belgique.

### Dix ans de ping-pong

Le problème traîne en effet depuis 2007 et a donné lieu à d'incessantes parties de ping-pong entre la Belgique et les instances européennes. Dans son mémoire de défense devant la Cour, la Belgique a notamment invoqué les conventions préventives de la double imposition avec les pays les plus populaires auprès des Belges (France, Espagne, Italie, Portugal, Suisse, Autriche, Pays-Bas, etc.) qui exonèrent d'impôt en Belgique les revenus immobiliers perçus à l'étranger.

Cet argument a toutefois été rejeté par la Cour. La Belgique devra dès lors adapter sa législation. D'autant que des particuliers pourraient invoquer cet arrêt lors de litiges avec le fisc sur la manière dont sont taxés les revenus de leur seconde résidence en France ou en Espagne, par exemple.

### Taxer les loyers réels?

Reste à voir comment les autorités belges pourront corriger le tir. La Belgique pourrait par exemple rendre le traitement fiscal des revenus locatifs en Belgique moins avantageux. Des instances internationales comme le Fonds monétaire international, l'OCDE ou la Commission européenne dénoncent régulièrement «l'exception belge» par rapport à la taxation des loyers. Une piste difficilement praticable, objecte Bruno Ferrier, conseiller en gestion patrimoniale chez Pui-laetco Dewaay. «L'exonération des loyers perçus sur des habitations est l'une des dernières niches fiscales en Belgique. Y renoncer serait politiquement risqué. D'autant que dans le même temps, le gouvernement ne cesse d'augmenter la taxa-

tion des revenus mobiliers. Dans de telles conditions, il serait difficile d'encre parler de tax shift.»

Il ne réfute pas pour autant l'intérêt de l'idée de taxer les loyers réellement perçus, à condition de pouvoir déduire les frais d'entretien et de rénovation. «Ce serait une bonne chose pour lutter contre le travail au noir. Mais qui dit que le gouvernement procédera de la sorte? Il pourrait tout aussi bien octroyer un forfait de frais déductibles. Ce qui n'aura pas le même impact sur le travail au noir.»

### Actualiser les revenus cadastraux?

Une autre piste serait d'actualiser les revenus cadastraux, qui datent de 1975. Mais ce n'est pas gagné non plus, prévient Bruno Ferrier. «L'administration n'a pas les moyens de revaloriser les revenus cadastraux de chaque bien situé sur le territoire belge. D'ailleurs, d'un point de vue pratique, le revenu cadastral est une notion dépassée.»

Reste l'idée de réduire l'imposition des résidences secondaires des Belges à l'étranger. Mais là aussi, ce sera difficile. «Le problème n'est pas de déterminer le taux d'imposition mais de fixer la base imposable à l'étranger. Or le revenu cadastral est une notion connue pratiquement nulle part ailleurs qu'en Belgique», fait remarquer Bruno Ferrier.

À ses yeux, la Belgique doit s'efforcer de trouver une base imposable commune pour toutes les résidences des Belges, que celles-ci soient situées en Belgique ou dans les autres pays européens. Tout en faisant la distinction entre un immeuble loué et un immeuble non loué. «La Belgique doit adapter sa législation d'une manière ou d'une autre. Ce qui donnera immanquablement lieu à des arbitrages – voire à des marchandages – entre les différents partis.»