

Le régime fiscal de la détention d'un bien immeuble à l'étranger, l'échange de renseignements et la contrariété au droit européen

Etat des lieux et perspectives

Mémoire réalisé par
Clotilde Liégeois

Promoteur(s)
Edoardo Traversa

Année académique 2014-2015
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Remerciements

Ce mémoire n'aurait pu être réalisé sans l'aide de quelques personnes auxquelles je souhaite témoigner mes sincères remerciements.

Tout d'abord, je remercie Monsieur Edoardo Traversa, d'avoir accepté de me guider et de m'orienter tout au long de ces derniers mois.

Ensuite, j'adresse toute ma gratitude à ma famille pour son soutien inconditionnel durant ces cinq années. Je tiens à adresser un clin d'œil particulier à mes parents, Yves Liégeois et Françoise Deleuze, qui ont toujours été là pour moi. Si je suis ici aujourd'hui, c'est grâce à eux ! Je remercie également mon grand-père, Clément Liégeois, qui fut le premier à me faire découvrir le droit fiscal. Ses conseils m'ont été précieux. J'exprime également ma vive reconnaissance envers mon autre grand-père, Joseph Deleuze, qui a eu la patience de relire chacun des travaux réalisés par mes soins au cours de ces cinq dernières années.

Enfin, je remercie Aline Tilman d'avoir accepté la relecture de ce travail et Antoine Biermé pour sa confiance, son soutien et ses encouragements.

Tables des matières

Introduction.....	3
Partie 1. Présentation du régime actuel de taxation des revenus immobiliers	5
Chapitre 1. Le Régime belge de taxation des revenus immobiliers	6
Section 1. Taxation des revenus immobiliers belges	6
1. L'impôt des personnes physiques.....	6
1.1. Introduction.....	6
1.2. Tableau récapitulatif	7
1.3. Le revenu cadastral.....	9
2. Le précompte immobilier	9
Section 2. Taxation des revenus immobiliers étrangers	10
1. Biens immobiliers situés à l'étranger et non donnés en location.....	11
1.1. Le revenu imposable	12
1.2. La notion de « valeur locative »	12
1.3. La détermination de la « valeur locative »	13
2. Biens immobiliers situés à l'étranger et donnés en location.....	18
2.1. Le revenu imposable	18
2.2. Location meublée	19
2.3. Location durant une partie de l'année.....	19
Section 3. Les pouvoirs d'investigation du fisc belge à l'étranger	20
1. Le devoir de collaboration du contribuable	20
2. Corollaire au principe de collaboration : le secret professionnel des agents du fisc	21
3. Les pouvoirs d'investigation du fisc à l'étranger	22
Chapitre 2. Le régime d'imposition des biens immobiliers dans la pratique internationale	24
Section 1. La source de la double imposition internationale et les C.P.D.I.	25
Section 2. Les règles d'imposition internationale liées à la détention d'un bien immeuble à l'étranger	26
1. L'imposition prioritaire par l'Etat de situation du bien immobilier	26
2. Les prérogatives de l'Etat de résidence du contribuable	27
3. Quid de la fiscalité française appliquée au bien ?.....	29
3.1. Fiscalité du patrimoine immobilier	29
3.1.1. <i>Fiscalité au profit des collectivités locales : la taxe foncière et la taxe d'habitation</i>	<i>29</i>
3.1.2. <i>L'impôt de solidarité sur la fortune (I.S.F.)</i>	<i>30</i>
3.2. Fiscalité des revenus locatifs	31
Partie 2. La conformité avec le droit européen	33
Chapitre 1. Le régime belge de taxation des revenus immobiliers et sa compatibilité avec le droit européen	34
Section 1. Différence de traitement concernant la méthode d'évaluation des revenus de biens immobiliers <i>non donnés</i> en location selon leur lieu de situation : l'arrêt « Verest & Gerards » prononcé par la Cour de Justice le 11 septembre 2014.....	34
1. Le contexte	34
2. La question préjudicielle	35
2.1. Les faits	35
2.2. Le jugement de la C.J.U.E. : réponse par l'affirmative.....	36
2.2.1. <i>Reformulation de la question au regard de l'article 63 du T.F.U.E.</i>	<i>36</i>
2.2.2. <i>Existence d'une restriction à la libre circulation des capitaux.....</i>	<i>36</i>
2.2.3. <i>Existence d'une justification de la restriction à la libre circulation des capitaux</i>	<i>37</i>
2.3. Importance de cet arrêt.....	38

Section 2. Différence de traitement concernant la méthode d'évaluation des revenus de biens immobiliers <i>donnés</i> en location selon leur lieu de situation : l'avis motivé de la Commission européenne du 22 mars 2012	39
Chapitre 2. Exemples d'autres législations fiscales belges et étrangères discriminatoires en matière immobilière	40
Partie 3. Les échanges de renseignements entre les Etats	46
Chapitre 1. Sources de droit à l'origine du système d'échange de renseignements	48
Section 1. Les conventions préventives de la double imposition.....	48
Section 2. La Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale	51
Section 3. La directive européenne d'assistance mutuelle	52
Section 4. Les accords administratifs et transfrontaliers.....	53
Chapitre 2. La hiérarchie des sources	55
Chapitre 3. Difficultés dans les échanges de renseignements	55
Partie 4. La nécessité d'une réforme en matière immobilière	58
Chapitre 1. Problèmes du régime actuel de taxation des revenus immobiliers	59
Section 1. L'inadéquation des revenus cadastraux par rapport aux loyers réels entraîne une faible imposition des revenus immobiliers en comparaison de celle des revenus mobiliers .	59
Section 2. Non prise en compte des évolutions et des nouveaux éléments de confort	60
Chapitre 2. Une solution : la taxation des revenus immobiliers sur base des loyers réels	61
Conclusion	64
Bibliographie	66
Sources normatives	66
Doctrines.....	66
1. Ouvrages collectifs, livres et encyclopédies	66
2. Périodiques	68
3. Divers	70
4. Articles de presse.....	71
5. Autres sources documentaires	71
Jurisprudence	73
1. Jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne.....	73
2. Jurisprudence belge	73

Introduction

Nombreux sont les contribuables belges propriétaires d'une résidence à l'étranger, qu'ils occupent durant les vacances ou qu'ils donnent en location les autres parties de l'année. En effet, selon une enquête du bureau WES réalisée sur un échantillon de 5 500 familles belges à la fin de l'année 2012, plus de 7% des ménages disposeraient d'une seconde résidence, pour un montant total de 50 milliards d'euros. Depuis quelques années, ce nombre n'a cessé d'augmenter, passant de 350 000 en 2012 à 380 000 à l'heure actuelle, dont 140 000 constituent des résidences à l'étranger¹. Cette augmentation s'explique par différentes raisons dont notamment la délocalisation des individus amenés de plus en plus à voyager et la certitude en Belgique que l'immobilier constitue un placement sûr et rentable.

D'un point de vue fiscal, la détention d'un bien immobilier à l'étranger n'est toutefois pas dénuée de conséquences. En effet, le contribuable belge sera généralement plus lourdement taxé que s'il avait acquis ce bien dans son propre pays. Cela s'explique en grande partie par l'existence, dans le système belge, de modalités d'évaluation des revenus de biens immobiliers (donnés ou non en location) différentes selon que ces derniers se situent en Belgique ou dans un pays étranger. Ainsi, dans le premier cas, les loyers seront imposés sur base du revenu cadastral alors que dans le second cas, ils seront taxés sur base du revenu réel ou de la valeur locative, ce qui conduit à une imposition généralement supérieure.

Auparavant, nombreux furent donc les contribuables tentés de dissimuler leur propriété étrangère. Cependant cette pratique devient pratiquement impossible aujourd'hui, la coopération fiscale internationale de la Belgique étant devenue une réalité. En effet, grâce au développement considérable de son réseau d'échange d'informations, la Belgique a désormais automatiquement accès à un flux important de renseignements provenant des administrations fiscales étrangères. Elle sera donc directement informée sur l'existence d'un bien étranger, et les contribuables qui ne le déclareraient pas verront s'accroître le montant des impôts réclamés en conséquence.

Une réforme apparaît donc primordiale. Parmi les différentes pistes proposées, la taxation des revenus immobiliers belges sur base des loyers réels retient le plus l'attention d'autant plus que l'enregistrement du bail est obligatoire depuis 2007, ce qui facilite largement le

¹ X, « 7% des ménages ont une 2^e résidence », *L'Echo*, 12 février 2013, disponible sur www.monargent.lecho.be. ; X, « Nombre record de belges ayant une seconde résidence », *La Libre*, 26 mars 2015, disponible sur www.lalibre.be.

travail de l'administration. Elle fait néanmoins l'objet d'une violente vague de critiques de la part de nombreux auteurs belges.

Ce mémoire s'inscrit dans le cadre de cette réflexion, avec l'objectif d'analyser le régime fiscal de la détention d'un bien immobilier situé à l'étranger et les problèmes de discriminations qu'il peut engendrer. Nous élargirons aussi le cadre d'étude à la problématique de l'échange de renseignements.

Pour ce faire, nous commencerons par présenter le régime actuel de taxation des revenus immobiliers (*Partie 1*). Cette partie s'attèlera dans un premier temps à exposer le système belge qui se distingue selon que le bien immobilier est situé en Belgique ou à l'étranger. On examinera, dans un second temps, le système d'imposition des biens dans la pratique internationale.

Ensuite, après avoir analysé attentivement le régime belge, nous identifierons les problèmes de discriminations qu'il peut engendrer au niveau du droit communautaire (*Partie 2*). Nous verrons que la Commission et la Cour de Justice sont intervenues, dénonçant vivement ce système de taxation pouvant avoir pour conséquence de décourager à investir dans d'autres Etats membres.

Nous aborderons également la problématique de l'échange de renseignements (*Partie 3*). Nous analyserons tout d'abord les différentes sources de droit à l'origine du vaste réseau d'échange de renseignements dont dispose la Belgique. Nous verrons ensuite que malgré ces divers instruments jugés satisfaisants, des améliorations s'avèrent cependant encore nécessaires.

Le régime discriminatoire actuel de taxation des revenus immobiliers et l'échange d'informations étant devenu automatisé ont pour conséquence qu'une réforme fiscale est inévitable. Nous nous attacherons donc, dans la dernière partie (*Partie 4*) à développer une des pistes de solution évoquées dans le monde politique belge : la taxation des revenus immobiliers sur base des loyers réels.

Précisons enfin, que comme il n'est pas possible de donner un exposé complet des règles d'imposition pour chaque pays étranger, nous nous limiterons à l'exemple de la France.

Partie 1. Présentation du régime actuel de taxation des revenus immobiliers

Cette partie a pour objectif de présenter un aperçu du régime actuel d'imposition des revenus immobiliers.

Nous commencerons par analyser le système belge (Chapitre 1). Celui-ci fait une distinction selon que l'immeuble est situé en Belgique ou à l'étranger. Nous développerons ces deux régimes. Bien que la taxation des revenus de biens immobiliers situés à l'étranger constitue l'objet principal de notre étude, l'étude de la taxation des revenus de biens situés en Belgique est primordiale pour comprendre les problèmes de discrimination auxquels peut mener la coexistence de ces deux régimes. Ensuite, nous aborderons les diverses prérogatives (et ses limites) dont jouit l'Etat belge en matière d'investigation.

Enfin, nous examinerons le régime de taxation des revenus immobiliers dans la pratique internationale (Chapitre 2). L'exercice simultané par plusieurs pays de leur souveraineté fiscale peut en effet conduire à des situations de double imposition que les acteurs étatiques tentent de limiter via l'élaboration de conventions préventives de la double imposition (C.P.D.I.).

Chapitre 1. Le Régime belge de taxation des revenus immobiliers

Section 1. Taxation des revenus immobiliers belges

Les revenus immobiliers font communément l'objet d'une taxation à l'impôt global des personnes physiques et d'une imposition au précompte immobilier.

Dans cette section, nous verrons tout d'abord comment sont taxés ces revenus à l'impôt des personnes physiques. Nous nous limiterons à la problématique des immeubles bâtis. Aussi, étant entendu que le régime belge d'imposition des immeubles belges n'est pas la priorité de notre étude, nous l'analyserons succinctement sous la forme d'un tableau. Ce dernier permettra par ailleurs de percevoir au mieux la comparaison avec le régime fiscal des revenus immobiliers provenant de l'étranger. Nous nous attarderons ensuite sur la notion de revenu cadastral.

Pour terminer, nous aborderons brièvement le précompte immobilier. Nous amènerons des précisions sur le redevable, le taux ainsi que l'autorité compétente en la matière.

1. L'impôt des personnes physiques

1.1. Introduction

L'article 1^{er} du Code des impôts sur les revenus² mentionne l'existence de quatre types d'impôts sur les revenus: **l'impôt des personnes physiques** pour les habitants du Royaume, **l'impôt des sociétés** pour les sociétés résidant en Belgique, **l'impôt des non-résidents** touchant les non-résidents et **l'impôt des personnes morales** s'appliquant aux personnes morales autres que les sociétés³.

Le contribuable belge sera ainsi soumis à l'impôt des personnes physiques. Dès lors, il a l'obligation de mentionner dans sa déclaration tous les revenus qu'il perçoit. Il existe diverses catégories de revenus, chacune faisant l'objet de régimes fiscaux distincts : les revenus immobiliers, mobiliers, professionnels et divers⁴.

² Code des impôts sur les revenus du 10 avril 1992 (C.I.R.).

³ Voy. le site internet des Services publics belges (www.belgium.be).

⁴ X, « L'impôt des personnes physiques (IPP) », 15 juillet 2015, disponible sur www.filo-fisc.be.

Les revenus immobiliers sont imposables dans le chef du « propriétaire »⁵ de l'immeuble. Le régime fiscal varie selon la nature, l'affectation et la localisation du bien en question⁶. En effet, outre le fait qu'il doit être distingué selon que l'immeuble se trouve en Belgique ou à l'étranger, le régime diffère également selon que le bien est, ou non, bâti, loué ou non loué ou selon l'affectation privée ou professionnelle (totale ou partielle)⁷.

1.2. Tableau récapitulatif⁸

	Occupation personnelle	Mise en location
1. Affectation privée	Occupation à titre privé : revenu cadastral indexé majoré de 40% (<i>article 7, §1^{er}, 1^o, a) 2^{ème} tiret du C.I.R.</i>) sauf en cas d'application de la déduction pour habitation personnelle unique (<i>Article 12, §3 du C.I.R.</i>). Occupation à titre de seconde résidence : revenu cadastral indexé majoré de 40%.	Revenu cadastral indexé majoré de 40% (<i>article 7, §1^{er}, 2^o, a), 2^{ème} tiret</i>). En cas de location meublée n'entrant pas de le cadre de son activité professionnelle : en cas d'absence de fractionnement prévu par le bail ou de non-enregistrement de ce dernier⁹, répartition du loyer en deux parties : 60% afférents à la location de l'immeuble sont imposés à titre de revenus immobiliers et 40% se rapportant à la location des meubles sont imposés comme des revenus mobiliers au taux distinct de 25%.

⁵ De même que dans le chef du possesseur, de l'emphytéote, du superficiaire ou de l'usufruitier du bien en cas de démembrement de la propriété. Nous regrouperons ces différentes personnes sous le terme "le propriétaire" ; A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2013-2014. Manuel de droit fiscal*, 32^e éd., Waterloo, Kluwer, 2014, p. 59.

⁶ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, Liège, Edi.pro, 2009, p. 14.

⁷ *Ibid.*, p. 14.

⁸ M. DE WOLF, J. THILMANY et J. MALHERBE, *Impôt des personnes physiques*, Collection des Précis de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, 2013, pp. 42 à 50.

⁹ Lorsque le bail enregistré prévoit le fractionnement entre la partie immobilière et mobilière, l'administration tiendra compte de cette répartition ; G. DEBOUCHE et M.-C. VALSCHAERTS, « Impôts sur les revenus. Fiscalité immobilière », *Rép. not.*, Tome XV – Le droit fiscal, livre 4/2, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 88.

2. Affectation professionnelle	Revenus requalifiés en revenus professionnels implicites (<i>article 37 du C.I.R.</i>).	Imposition du loyer net = loyer brut (+ avantages locatifs) diminué de 40% sans que le revenu ne puisse excéder les 2/3 du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi (<i>article 13 du C.I.R.</i>).
3. Affectation mixte	Ventilation entre la partie privée (appliquant le régime du point 1) et la partie professionnelle (appliquant le régime du point 2).	Application du régime ci-dessus SAUF si : - Le bail est enregistré. - Ventilation prévue expressément : le loyer et les avantages locatifs se rapportant à chacune des parties de l'immeuble sont fixés dans le contrat de bail enregistré. → Dans ce cas, le revenu de chaque partie est déterminé séparément: pour la partie privée, application du régime prévu au point 1 et pour la partie professionnelle, on applique le régime prévu au point 2 (<i>article 8 du C.I.R.</i>).

1.3. Le revenu cadastral

Le revenu cadastral peut être défini comme « *le revenu moyen normal net d'une année* »¹⁰. Autrement dit, il correspond, en principe, au loyer que le propriétaire pourrait percevoir chaque année s'il louait son bien à un tiers¹¹. Ce forfait est généralement inférieur au revenu réel¹².

Un revenu cadastral est attribué à chaque parcelle cadastrale par l'administration du Cadastre¹³. Il devrait normalement être adapté tous les 10 ans à l'occasion d'une péréquation générale des revenus cadastraux afin de se conformer à l'évolution du marché¹⁴. La dernière révision date toutefois de 1980, avec pour origine les valeurs locatives nettes de 1975¹⁵.

Pour remédier à cette absence de péréquation, le principe de l'indexation annuelle fut introduit en 1991¹⁶. Ainsi, chaque année, le revenu cadastral est multiplié par le coefficient d'indexation de l'année concernée¹⁷. Pour l'année de revenus 2015 (exercice d'imposition 2016), le coefficient d'indexation correspond à 1,7057.

Enfin, ce revenu peut faire l'objet d'une modification, en raison par exemple, de transformation du bien ou d'une réduction proportionnelle¹⁸.

2. Le précompte immobilier

Outre la taxation à l'impôt global des personnes physiques, les revenus immobiliers font également l'objet d'une taxation au précompte immobilier.

Il s'agit d'un impôt régional établi chaque année sur le revenu cadastral indexé des biens¹⁹. En effet, ce sont les régions qui en modifient le taux, la base d'imposition et les

¹⁰ Article 471, §2 du C.I.R.

¹¹ M.-C. VALSCHAERTS, « Notion de revenu cadastral et de précompte immobilier », *Guide de droit immobilier*, III.2.2.-1 – III.2.2.3.-30, Waterloo, Kluwer, 2005, p. 22.

¹² G. DEBOUCHE et M.-C. VALSCHAERTS, *op. cit.*, p. 41.

¹³ M. DE WOLF, J. THILMANY et J. MALHERBE, *op. cit.*, p. 36.

¹⁴ F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Le revenu cadastral », in *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier*, Liège, Edi.pro, 2007, p. 273.

¹⁵ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, *op. cit.*, p. 16.

¹⁶ *Ibid.*, p. 16.

¹⁷ Calculé en divisant les indices des prix à la consommation de l'année qui précède l'année d'imposition par la moyenne des indices de 1988 et 1989 ; Voy. le site internet des Services aux indépendants et PME (www.ucm.be).

¹⁸ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, *op. cit.*, p. 16.

¹⁹ *Ibid.*, p. 19.

exonérations²⁰. La région flamande ayant, contrairement aux deux autres, repris le service de l'impôt à son compte, est également compétente pour en déterminer les normes de procédures administratives²¹. Le précompte dû dans cette région est dès lors établi et recouvré par l'administration flamande²².

Au taux de base fixé par les régions (s'élevant à 1,25% pour les immeubles situés en Région wallonne et dans la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'à 2,50% pour ceux situés en Région flamande) vient s'ajouter les centimes additionnels communaux, provinciaux ou provenant des agglomérations de communes²³. Le montant de ces derniers varie d'un endroit à l'autre et d'année en année car il est déterminé par les conseils communaux et provinciaux tous les ans²⁴.

Le redevable du précompte est, tout comme pour le revenu cadastral, le « propriétaire »²⁵ de l'immeuble au 1^{er} janvier de l'année de jouissance (qui correspond également à l'exercice d'imposition)²⁶.

Ce dernier peut, enfin, faire l'objet de réductions, exonérations ou immunités²⁷.

Section 2. Taxation des revenus immobiliers étrangers

En Belgique, le résident belge est soumis à une obligation fiscale illimitée en vertu de laquelle les revenus de ce dernier sont imposables sur une base mondiale²⁸. L'article 5 du C.I.R. dispose en effet que « *les habitants du royaume sont soumis à l'impôt des personnes physiques à raison de tous leurs revenus imposables visés au présent Code, alors même que certains de ces revenus auraient été produits ou recueillis à l'étranger* ».

Le résident belge, propriétaire d'un bien immobilier situé à l'étranger sera donc imposable à l'impôt des personnes physiques sur l'ensemble de ses revenus immobiliers perçus dans le

²⁰ Articles 3 et 4 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, M.B., 17 janvier 1989.

²¹ M. DE WOLF, J. THILMANY et J. MALHERBE, *op. cit.*, p. 64.

²² *Ibid.*, p. 63.

²³ *Ibid.*, p. 64.

²⁴ F. LEDAIN et M. DOGNIEZ, « Le précompte immobilier », in *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier*, Liège, Edi.pro, 2007, p. 282.

²⁵ De même que dans le chef du possesseur, de l'emphytéote, du superficiaire ou de l'usufruitier du bien en cas de démembrement de la propriété. Nous regrouperons ces différentes personnes sous le terme "le propriétaire".

²⁶ M. DE WOLF, J. THILMANY et J. MALHERBE, *op. cit.*, p. 64.

²⁷ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, *op. cit.*, p. 18.

²⁸ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par les résidents belges », in *Les dialogues de la fiscalité – Anno 2011*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 377.

monde entier. Il sera dès lors obligé de mentionner ces revenus de biens situés à l'étranger dans sa déclaration fiscale belge²⁹.

Cela ne signifie cependant pas que ces revenus subissent l'impôt belge. En effet, la Belgique a signé un nombre très important de conventions préventives de la double imposition qui auront pour conséquence que l'impôt sur les revenus du bien situé sur un territoire étranger fera l'objet d'une exonération sous réserve de progressivité en Belgique³⁰.

Par contre, lorsque les revenus proviennent de biens immobiliers situés dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de C.P.D.I., l'article 156, 1° du C.I.R. prévoit que ceux-ci ne bénéficieront pas d'une exonération d'impôt sous réserve de progressivité mais d'une réduction de moitié au moment du calcul de l'impôt³¹.

Par ailleurs, lorsqu'un résident belge possède un immeuble en Belgique ou à l'étranger, il doit se référer à l'article 7 du C.I.R., qui constitue la disposition centrale en la matière. Cet article établit une distinction selon que l'immeuble se situe à l'étranger ou non, et qu'il est ou n'est pas donné en location³².

Nous observerons que le revenu à déclarer est relativement simple à établir lorsque le bien situé à l'étranger est donné en location mais que, bien souvent, ce bien n'est pas loué ou loué uniquement une partie de l'année, le contribuable ne l'ayant acquis qu'à titre de seconde résidence³³. L'évaluer s'avéra dans ce cas nettement plus compliqué.

1. Biens immobiliers situés à l'étranger et non donnés en location

L'article 7, §1^{er}, 1°, b du C.I.R. stipule que :

« Les revenus des biens immobiliers sont : 1° les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location : (...)

b) pour les biens sis à l'étranger : la valeur locative ».

²⁹ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », in *L'optimisation fiscale du patrimoine immobilier. Applications pratiques en Belgique et en France*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, p. 364.

³⁰ X, « L'impôt des personnes physiques (IPP) », *op. cit.*

³¹ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, *op. cit.*, p. 27.

³² D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 378.

³³ E. MASSET, « Valeur locative réelle pour les immeubles détenus à l'étranger », *Sem. Fisc.*, n° 109, 2013, p. 8.

1.1. Le revenu imposable

Dans le cas où le bien immobilier reste occupé par son propriétaire, les revenus imposables sont déterminés par référence à la « valeur locative » du bien³⁴.

Cette notion est loin d'être aisée à interpréter. Nous allons tout d'abord analyser les contours de la notion de « valeur locative ». Ensuite, nous examinerons la question plus complexe de sa détermination, en se basant sur l'évolution de la jurisprudence en la matière.

1.2. La notion de « valeur locative »

Cette notion ne fait l'objet d'aucune définition dans la législation.

A ce propos, le commentaire administratif précise que la valeur locative est censée représenter « *le loyer **brut** moyen annuel qui, en cas de location, aurait pu être recueilli au cours de la période imposable tant sous la forme de loyer proprement dit que de charges assumées par le locataire en lieu et place du bailleur ou de prestations ou produits par le locataire au profit ou pour le compte du bailleur, le tout suivant les usages du pays de la situation du bien* »³⁵.

Cette dernière correspond donc au loyer brut moyen annuel d'un immeuble qui aurait pu être recueilli au cours de l'année antérieure à celle de l'exercice d'imposition si ce dernier avait été donné en location, et ce conformément aux usages du pays où l'immeuble est situé³⁶. Il s'agit donc d'un revenu fictif.

A ce loyer brut, il convient d'effectuer deux déductions qui permettront de déterminer le montant net. En effet, il s'agit ici de taxer le revenu « net frontière ». Ces déductions s'appliquent automatiquement tant dans l'hypothèse où le bien immobilier étranger n'est pas donné en location que dans celle où il l'est³⁷.

Premièrement, le montant brut de la valeur locative doit être diminué des taxes étrangères, telles que la taxe d'habitation, la taxe foncière, effectivement supportées pendant la période imposable³⁸. En effet, l'administration précise dans son commentaire que la valeur locative

³⁴ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 378.

³⁵ *Com. I.R.* 92, n° 13/8.

³⁶ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, *op. cit.*, p. 26.

³⁷ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 365.

³⁸ F. CAPPUYNS, « Taxation sur la base de la valeur locative de biens immobiliers non loués situés à l'étranger : conformité avec le droit européen ? », *Act. fisc.*, n° 13, 7 avril 2014, p. 5 ; Bruxelles, 22 octobre 1999, *F.J.F.*, n°6, 2000, p. 407.

doit être diminuée « *des impôts étrangers ayant effectivement grevé les revenus des biens immobiliers dont il s'agit, à l'exclusion des impôts étrangers établis sur le revenu global déterminé forfaitairement en fonction du revenu présumé de ces propriétés* »³⁹.

Deuxièmement, après avoir soustrait de la valeur locative les taxes étrangères supportées pendant la période imposable, un abattement de 40% ou 10% (selon qu'il s'agit d'un immeuble bâti ou non bâti) sera effectué à titre de frais d'entretien et de réparation du bien⁴⁰. Autrement dit, cela signifie qu'uniquement 60% ou 90% de la valeur déterminée entre en considération pour le calcul de la base imposable⁴¹. Les frais d'assurance et de grosses réparations constituent un bel exemple de ces frais⁴².

1.3. La détermination de la « valeur locative »

Un contribuable respectueux de ses obligations fiscales va devoir se poser la question du montant à déclarer lorsqu'il possède une seconde résidence à l'étranger. Cette question de détermination de la valeur locative est assez difficile et aboutit fréquemment à des altercations entre le contribuable et l'administration⁴³. Cela découle du fait que la notion de valeur locative n'est, comme nous venons de le voir, pas définie par la loi.

Le commentaire administratif n° 13/8 mentionné *supra*, tout comme la jurisprudence, précise qu'il convient de tenir compte des usages du pays où le bien immobilier est situé⁴⁴. Plus concrètement, l'administration précise qu'il est possible de prouver la valeur qu'il déclare au moyen de tous les documents concernant l'impôt étranger, les actes d'acquisition ou les déclarations de succession⁴⁵.

³⁹ *Com. I.R.* 92, n° 13/7.

⁴⁰ Article 13 du C.I.R. ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », in *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 293.

⁴¹ *Com. I.R.* 92, n° 13/6 ; A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 365.

⁴² B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *C.&F.P.*, n°7, 2014, p. 22.

⁴³ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 379.

⁴⁴ *Com. I.R.* 92, n° 13/8.

⁴⁵ *Com. I.R.* 92, n° 13/8, al. 2 ; B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 20.

Dans la pratique, on remarque que les contribuables déclarent souvent une valeur locative correspondant au revenu cadastral (quand cette notion existe dans le pays de situation du bien) et/ou en fonction de déclarations d'agents immobiliers locaux⁴⁶.

La jurisprudence, assez rare, approuve généralement cette pratique mais il arrive parfois qu'elle conteste les déclarations des agents immobiliers locaux, préférant plutôt se référer aux loyers *effectivement* perçus pour des immeubles similaires situés dans la *même* commune⁴⁷.

Dans un arrêt du 27 novembre 1998⁴⁸, la Cour d'appel de Bruxelles a estimé que la valeur locative pouvait être déterminée sur la base d'attestations procurées par des agents immobiliers locaux et non sur la base de loyers théoriques⁴⁹. Dans cette affaire, l'administration avait fixé la valeur locative annuelle d'un appartement situé au Portugal en se basant sur le prix demandé dans une annonce publicitaire⁵⁰. Les contribuables propriétaires n'étaient cependant pas parvenus à le louer à ce prix. La Cour d'appel de Bruxelles a rejeté ce mode d'évaluation car elle estimait que l'administration s'était exclusivement basée sur le loyer indiqué dans l'annonce alors qu'il n'avait pas été démontré qu'il serait *effectivement* obtenu⁵¹. La valeur locative avait donc été fixée de manière arbitraire. C'est en effet absurde d'évaluer la valeur locative sur la base d'un loyer qu'aucun locataire n'ait accepté de payer⁵².

Cette même Cour d'appel a estimé le 29 novembre 2002⁵³ que l'administration fiscale belge faisait preuve d'arbitraire en évaluant la valeur locative d'un flat situé en Suisse à 10% de son prix d'acquisition, dont elle déduisait le montant du revenu locatif calculé par l'administration suisse⁵⁴. Devant la Cour, l'administration tentait de maintenir cette évaluation en se fondant sur un loyer réclamé pour une semaine durant la haute saison pour la location d'un appartement similaire dans une autre commune que celle visée par le cas d'espèce⁵⁵. La Cour d'appel, avant de conclure que « la justification après coup d'une évaluation arbitraire

⁴⁶ M. VAN KEIRSBILCK, « Impôt des personnes physiques. Revenus immobiliers. Bien immeuble non loué sis à l'étranger. Valeur locative », *Cour. Fisc.*, n°9, 2011, p. 309.

⁴⁷ *Ibid.*, p. 309.

⁴⁸ Bruxelles, 27 novembre 1998, *F.J.F.*, 2000, p. 357.

⁴⁹ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 21.

⁵⁰ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 380 ; A. KIEKENS, « Fiscale huurwaarde van buitenlands onroerend goed blijft voor discussies zorgen », *Huur*, liv. 2, 2013, p. 76.

⁵¹ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 21.

⁵² M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 309.

⁵³ Bruxelles, 29 novembre 2002, *J.D.F.*, 2003, p. 231.

⁵⁴ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 380.

⁵⁵ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 309 ; T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, « Sous-titre 7 – Immeuble sis à l'étranger », in *Impôts des personnes physiques*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 158.

ne peut régulariser la cotisation entachée d'arbitraire », s'est montrée critique sur le fait que l'administration n'avait pas tenu compte de la variation des loyers en fonction des saisons⁵⁶.

Elle estima que la valeur locative correspondait au revenu cadastral local faute de preuve contraire de l'administration du montant déclaré par les requérants⁵⁷.

Dans une autre affaire, la Cour d'appel avait traité du cas de contribuables qui avaient, dans leur déclaration d'impôts, indiqué un certain montant correspondant à la valeur locative mais qui, par après, contestaient cette valeur locative déclarée en estimant que la valeur locative réelle était inférieure à celle-ci⁵⁸. La Cour d'appel, dans son arrêt du 16 juin 2005⁵⁹, jugea que les attestations délivrées par un agent immobilier espagnol n'étaient pas crédibles car les candidats n'étaient pas suffisamment représentatifs étant donné leur mauvaise situation financière⁶⁰. La Cour estima toutefois qu'auraient été davantage convaincants, le revenu cadastral espagnol et les loyers *effectivement* reçus pour des immeubles similaires situés dans la même commune⁶¹.

De ces arrêts, on peut déduire que trois critères, utilisés de façon combinée, permettraient d'évaluer de la manière la plus fiable possible la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger : i) le revenu cadastral, s'il existe, ii) des attestations crédibles d'agents immobiliers locaux ainsi que iii) les loyers effectivement obtenus pour des biens comparables situés dans la même commune⁶².

Cependant, par un arrêt du 17 novembre 2010⁶³, le Tribunal de 1^{ère} instance d'Anvers va considérablement s'écarter de la jurisprudence précitée, rejoignant ainsi le point de vue de l'administration fiscale belge.

L'affaire concernait un couple belge, propriétaire d'un immeuble dans le sud de la France, qui avait omis de déclarer la valeur locative dans sa déclaration à l'impôt des personnes

⁵⁶ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 21.

⁵⁷ F. CAPPUYNS, *op. cit.*, p. 6.

⁵⁸ T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, *op. cit.*, p. 158.

⁵⁹ Bruxelles, 16 juin 2005, R.G. n° 98/FR/368, disponible sur www.fiscalnet.be.

⁶⁰ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 309.

⁶¹ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 21.

⁶² M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 309.

⁶³ Trib. Anvers, 17 novembre 2010, *Cour. Fisc.*, 2011, pp. 307 à 315.

physiques⁶⁴. L'administration, qui prit connaissance de cette erreur à l'occasion d'une enquête pénale, déterminait la valeur locative du bien en se basant sur le loyer moyen annuel de quatre immeubles présumés similaires et situés dans la même région que la seconde résidence du couple⁶⁵. Elle prit aussi en considération les variations de loyers pendant et en dehors des périodes touristiques⁶⁶.

Le couple réfuta cette méthode d'évaluation et estima que la valeur locative devait plutôt être déterminée sur la base du revenu cadastral français. Il produisit également diverses déclarations provenant d'un agent immobilier local et du maire de la commune, qui aboutirent à un résultat similaire⁶⁷.

Le Tribunal de 1^{ère} instance d'Anvers confirma le point de vue de l'administration. Il considéra que la méthode utilisée par celle-ci (prise en compte du loyer annuel moyen de quatre immeubles similaires situés dans la même région et prise en considération de la variation de loyer selon la période de l'année) n'était pas arbitraire⁶⁸.

Il estima par ailleurs que le revenu cadastral français ne correspondait nullement à la valeur locative telle que visée à l'article 7, § 1^{er}, 1^o, b) du C.I.R. 1992 et se référa, à cet égard, aux termes du commentaire administratif n° 13/8, sans le mentionner⁶⁹.

Enfin, le Tribunal écarta les déclarations de l'agent immobilier et du maire estimant qu'elles ne pouvaient remettre en question la valeur locative identifiée correctement par l'administration⁷⁰.

Notons qu'il refusa également la demande de question préjudicielle à la Cour constitutionnelle car il estimait que la différence de traitement entre les immeubles situés en Belgique et ceux situés à l'étranger se basait sur un critère objectif et raisonnable⁷¹.

Deux questions découlent de cet arrêt :

⁶⁴ J.-L. DAVAIN, « Actualités en matière d'impôt des personnes physiques », in *Actualités en droit fiscal et droit pénal fiscal*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 40.

⁶⁵ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 20.

⁶⁶ *Ibid.*, p. 20.

⁶⁷ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 307.

⁶⁸ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 21.

⁶⁹ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 308.

⁷⁰ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 21.

⁷¹ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 311.

Premièrement, le jugement ne précise pas si le Tribunal s'est basé, afin de déterminer la valeur locative, sur des loyers théoriques (demandés) pour des résidences comparables, auquel cas le jugement est fermement contesté, ou si le Tribunal a retenu effectivement les loyers obtenus pour des biens similaires⁷². Dans ce dernier cas, la méthode de détermination de la valeur locative est défendable, sous réserve de la violation du principe d'égalité et/ou des libertés garanties par le droit européen, que nous verrons par après⁷³.

Deuxièmement, le jugement commenté ne permet pas de déduire si le loyer annuel moyen a été déterminé sur la base des loyers (effectifs ou théoriques) pratiqués pour une location à l'année ou en faisant l'addition des loyers variables (effectifs ou théoriques) applicables pour des locations sur de courtes périodes (pour des immeubles similaires)⁷⁴.

L'arrêt précise qu'il a été tenu compte des « loyers différents pendant et en dehors de la saison des vacances », ce qui laisse supposer que le Tribunal a fait la somme des loyers pratiqués pour des locations de courte durée⁷⁵.

Ce qui importe surtout, c'est de savoir si la valeur locative doit être fixée sur la base de la première ou de la seconde méthode. La jurisprudence en vigueur⁷⁶ renvoie à la première technique, ce qui est assez critiquable sur le plan logique car, concernant les résidences de vacances, c'est à peine s'il existe un marché de location à l'année⁷⁷. L'administration qui souhaite démontrer, le cas échant, que la valeur locative est plus élevée éprouvera des difficultés à déceler des immeubles de villégiature qui sont effectivement loués pour une année entière⁷⁸. Evaluer la valeur locative sur base de la seconde méthode nous semblerait donc plus logique⁷⁹.

Notons qu'il convient de préciser que le commentaire administratif⁸⁰ stipule qu'il incombe au propriétaire, sur demande de l'agent taxateur, de produire tous les justificatifs nécessaires tels que ceux vus précédemment. Toutefois, on se rappellera notre cours de Procédure fiscale selon lequel la déclaration d'impôt des personnes physiques introduite par le contribuable est

⁷² *Ibid.*, p. 310.

⁷³ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 310.

⁷⁴ *Ibid.*, p. 310.

⁷⁵ *Ibid.*, p. 310.

⁷⁶ Bruxelles, 27 novembre 1998, *op. cit.* ; Bruxelles, 16 juin 2005, *op. cit.*

⁷⁷ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 311 ; X, « Valeur locative d'un immeuble à l'étranger, taxation par comparaison et fraude fiscale », *Sem. Fisc.*, n° 8, 2011, pp. 7 et 8.

⁷⁸ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 311.

⁷⁹ *Ibid.*, p. 311.

⁸⁰ *Com. I.R.* 92, n°13/8, al. 2.

présumée, jusqu'à preuve du contraire, exacte est sincère⁸¹. L'administration va donc devoir user de ses pouvoirs d'investigations (analysés ci-après, dans la section 3) légalement mis à sa disposition afin de rapporter la preuve contraire du montant indiqué par le contribuable⁸².

2. Biens immobiliers situés à l'étranger et donnés en location

Comme dit précédemment, le revenu à déclarer est dans ce cas beaucoup plus simple à déterminer. L'article 7, §1^{er}, 2°, d) du C.I.R précise : « 2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location : (...) »

d) Le montant total du loyer et des avantages locatifs, quand il s'agit de biens immobiliers sis à l'étranger ».

2.1. Le revenu imposable

Le revenu imposable est déterminé sur base du montant total du loyer perçus à l'étranger et des avantages locatifs retirés de l'immeuble⁸³.

Ces « avantages locatifs », compris dans le loyer brut, correspondent à tout ce qui incombe normalement au propriétaire mais qui a été mis à la charge du locataire tels que les divers impôts, certaines réparations et frais d'entretien⁸⁴.

Afin d'obtenir le montant net, le propriétaire est autorisé à déduire du loyer brut les charges afférentes à la mise en location du bien comme par exemple les frais d'agence et de gardiennage, pour autant qu'elles soient justifiées par des documents probants tels que des factures et des débits bancaires⁸⁵.

Les taxes étrangères ayant effectivement frappé le bien pourront également être déduites, préalablement à l'application de l'abattement fiscal pour charges locatives (correspondant à 40% ou 10%, selon que l'immeuble est bâti ou non), du montant brut payé par le locataire⁸⁶.

⁸¹ Article 339 du C.I.R.

⁸² D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 380.

⁸³ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 23.

⁸⁴ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 382.

⁸⁵ J.-P. NEMERY DE BELLEVAUX, « Actualités en fiscalité immobilière – Fiscalité directe », *R.G.F.*, n°7, 2010, p. 14.

⁸⁶ T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, *op. cit.*, p. 157.

2.2. Location meublée

Il est important de préciser que si la résidence étrangère est mise en location en tant que maison de vacances, elle sera le plus souvent meublée⁸⁷.

Prenons l'exemple d'un contribuable propriétaire d'un bien immobilier en France. Dans ce cas, la convention préventive de la double imposition⁸⁸ précise en son article 8.1 que les revenus qui rémunèrent l'usage ou la vente de biens mobiliers corporels ne sont imposables que dans l'Etat contractant dont le bénéficiaire est un résident, c'est-à-dire en Belgique⁸⁹.

Le revenu de location des meubles est, sauf répartition différente stipulée dans le bail, évalué à 40% du loyer perçu, sous déduction d'un abattement forfaitaire de 50% au titre de l'amortissement et de l'entretien des meubles⁹⁰.

Le contribuable sera dès lors tenu de distribuer le montant du loyer en deux revenus distincts: 60% du revenu perçu sera imposé, sous déduction des taxes locales françaises, au titre des revenus immobiliers tandis que 20% du revenu sera taxé comme un revenu de biens mobiliers au taux distinct de 25% (majoré des centimes additionnels)⁹¹.

2.3. Location durant une partie de l'année

Il est assez fréquent qu'un propriétaire loue son immeuble à l'étranger durant une partie de l'année, rentabilisant ainsi son investissement, et en conserve la disposition durant les autres mois de l'année⁹².

Dans un tel cas, ce contribuable résident belge propriétaire de ce bien situé à l'étranger sera tenu de déclarer, outre le montant du loyer et des avantages locatifs perçus, la valeur

⁸⁷ D. STERKENS, « Résidence secondaire : les répercussions fiscales », *Trends-Tendances*, 14 avril 2011, disponible sur www.trends.levif.be.

⁸⁸ Convention préventive de la double imposition entre la Belgique et la France, signée à Bruxelles le 10 mars 1964, approuvée par la loi du 26 décembre 1964.

⁸⁹ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 366.

⁹⁰ *Ibid.*, p. 366 ; A. LACOURT, « Fiscalité immobilière – Comparaison entre la Belgique et la France (1^{ère} partie) », *R.G.F.*, n° 8-9, 2005, p. 29.

⁹¹ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 366.

⁹² B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 23.

locative proportionnellement afférente à la période au cours de laquelle le propriétaire a occupé le bien ou s'en est réservé la disposition⁹³.

En pratique, le fisc se basera sur le loyer versé au cours des mois où le bien est loué pour déterminer la valeur locative pour le reste de l'année⁹⁴. Dans le cas où celle-ci se trouve inférieure à ce loyer en raison, par exemple, d'une soudaine difficulté d'accès à l'immeuble arrivée suite à des travaux ou bien de la survenance d'une période moins touristique, il appartiendra au contribuable de le prouver⁹⁵.

Quoi qu'il en soit, il est plus intéressant pour le contribuable de louer pour un loyer relativement modique son bien lorsqu'il ne l'occupe pas au cours de certains mois de l'année. Cela diminuera de façon considérable sa base imposable et donc son taux marginal d'imposition⁹⁶.

Section 3. Les pouvoirs d'investigation du fisc belge à l'étranger

Les articles 315 et suivants du C.I.R. accordent à l'administration certains pouvoirs d'investigation et de contrôle qui lui permettront de vérifier les informations contenues dans la déclaration fiscale du contribuable belge⁹⁷. Toutefois, nous verrons que certaines limites existent, restreignant de la sorte les nombreuses prérogatives dont jouit l'Etat dans le domaine de l'investigation.

1. Le devoir de collaboration du contribuable

De façon générale, il se déduit des articles 315 et 316 du C.I.R. un principe fiscal fondamental : le devoir de collaboration⁹⁸. Celui-ci exige du contribuable belge qu'il collabore avec l'administration fiscale belge afin de permettre à cette dernière de calculer précisément le montant de la dette d'impôt⁹⁹.

⁹³ *Com. I.R.* 92, n°13/9 ; D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 383 ; J.-P. NEMERY DE BELLEVAUX, *op. cit.*, p. 14.

⁹⁴ B. MARISCAL et F. ICKX, « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *op. cit.*, p. 23.

⁹⁵ *Ibid.*, p. 23.

⁹⁶ *Ibid.*, p. 23.

⁹⁷ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 390.

⁹⁸ *Ibid.*, p. 390.

⁹⁹ J.-P. BOURS, « Etendue et limites, tant en Belgique qu'à l'étranger, des pouvoirs d'investigation du fisc belge », in *Actualités en droit fiscal. Les effets de la crise bancaire et dix ans de réforme de la procédure*, CUP, vol. 111, Liège, Anthemis, 2009, p. 78.

Si on s'en tient uniquement à notre sujet, cela signifie que le contribuable belge, propriétaire d'une seconde résidence à l'étranger, devra déterminer la valeur locative de son bien en concertation avec l'administration¹⁰⁰. En cas de non-respect de ce principe, des sanctions telles qu'une taxation d'office, une amende administrative voire même une sanction pénale pourraient lui être infligées¹⁰¹.

Bien que le fisc ait le droit légitime d'assurer l'exacte perception de l'impôt et puisse, pour ce faire, exiger du contribuable qu'il coopère, le droit fondamental d'investigation se heurte à bien d'autres droits, tous aussi fondamentaux, dont jouit le contribuable tels que le droit au respect de la vie privée, le droit au secret professionnel, au silence, au secret des affaires, au secret de l'instruction, etc.¹⁰².

Une conciliation de ces droits antagonistes ne sera possible qu'à la condition d'être soucieux de leur importance respective, de leur raison d'être et de leurs objectifs¹⁰³. La tendance qui se dégage aujourd'hui dans le monde juridique consiste à faire application du principe de proportionnalité¹⁰⁴.

2. Corollaire au principe de collaboration : le secret professionnel des agents du fisc

Il va de soi que les informations transmises à l'administration par le contribuable ou les tiers doivent être maintenues secrètes vis-à-vis de toute personne tierce, sous peine de sanctions pénales¹⁰⁵. Ce principe, corollaire de l'obligation de collaboration, est affirmé par l'article 337 du C.I.R.

Le secret fiscal auquel sont astreints les agents du fisc « n'est pas limité au seul montant des revenus imposables. Il s'applique à tous les renseignements relatifs aux contribuables, tant en matière de taxation qu'en matière de recouvrement »¹⁰⁶ mais il ne protège que les données

¹⁰⁰ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 390.

¹⁰¹ J.-P. BOURS, *op. cit.*, p. 79.

¹⁰² B. DE DUVE et E. SZAFRAN, « Pouvoirs d'investigation du fisc et nouvelles technologies », *C.& F.P.*, n°9, 2010, p. 17.

¹⁰³ J.-P. BOURS, *op. cit.*, p. 116.

¹⁰⁴ *Ibid.*, p. 116.

¹⁰⁵ *Ibid.*, p. 81 ; Article 453 du C.I.R. et Article 458 du Code pénal.

¹⁰⁶ M.-C. VALSCHAERTS, « *Les pouvoirs d'investigation des administrations fiscales, spécialement dans leur rapport avec le respect de la vie privée de l'individu* », Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 132.

qui ont un caractère confidentiel¹⁰⁷. Cependant, il convient de tenir compte de plusieurs exceptions.

Ainsi, ne sont pas considérées comme tiers les administrations fiscales étrangères. En effet, l'article 338 du C.I.R. concernant l'assistance mutuelle internationale précise que l'administration peut, avec ou sans demande (selon la situation), communiquer toutes les informations utiles pour l'établissement de l'impôt sur le revenu et sur la fortune aux administrations fiscales étrangères des autres Etats membres de l'Union européenne¹⁰⁸, de même, qu'elle peut, en vertu de l'article 26 de la convention-type O.C.D.E., communiquer des informations à tout pays signataire d'une convention préventive de la double imposition, ceci sans obligation de notifier au contribuable que l'information a été transmise¹⁰⁹.

3. Les pouvoirs d'investigation du fisc à l'étranger

Les pouvoirs d'investigation de l'administration fiscale sont, dans un contexte international, limités par les principes de territorialité et de légalité¹¹⁰. La collecte de l'impôt exige donc une coopération avec les administrations étrangères, tant du point de vue de l'échange de renseignements que de l'assistance au recouvrement. Les différents instruments internationaux d'échange de renseignements seront analysés ci-après dans la Partie 3.

Quant à l'assistance mutuelle internationale, l'article 338 du C.I.R., spécifie les moyens d'investigation dont dispose l'administration fiscale belge à l'étranger en matière d'impôt sur les revenus¹¹¹. La disposition envisage en effet une communication d'informations de la part de l'administration compétente étrangère envers l'administration belge. Le paragraphe 4 dispose ainsi que « *l'autorité belge compétente peut demander à l'autorité compétente d'un autre Etat membre de lui fournir les informations nécessaires relatives à un cas précis pour autant que l'autorité belge ait d'abord épuisé ses propres sources habituelles d'informations (...)* »¹¹².

Afin de permettre au fisc belge d'exécuter de manière efficace ses fonctions, l'article 333 du C.I.R. a prévu, en cas d'infraction aux dispositions du C.I.R. commise avec intention frauduleuse ou à dessein de nuire, d'allonger le délai d'investigation pour le porter de 3 à 7

¹⁰⁷ L. ORBAN, « Le secret professionnel des agents du fisc », *R.G.C.F.*, n°3, 2007, p. 174.

¹⁰⁸ Article 338 du C.I.R.

¹⁰⁹ J.-P. BOURS, *op. cit.*, p. 85.

¹¹⁰ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 390.

¹¹¹ J.-P. BOURS, *op. cit.*, p. 85.

¹¹² Article 338 du C.I.R. ; D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 390.

ans¹¹³. Cette extension des pouvoirs d'investigation exige cependant de la part de l'administration qu'elle notifie préalablement au contribuable les indices de fraude qui le concernent, pour la période considérée¹¹⁴. La jurisprudence estime qu'en dépit de l'incapacité à prouver la fraude à ce stade, il incombe à l'administration de produire des indices « sérieux »¹¹⁵. L'existence d'un bien immobilier situé à l'étranger dont les revenus ne sont pas déclarés pourrait sans aucun doute justifier l'élargissement des délais d'investigation¹¹⁶.

L'article 358, §1^{er}, 2° du C.I.R. dispose par ailleurs que « *l'impôt ou le supplément d'impôt peut être établi, même après l'expiration du délai prévu à l'article 354 (c'est-à-dire 3 ou 7 ans), dans les cas où : (...) 2°. Un contrôle ou une enquête effectués par les autorités compétentes d'un pays avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition et se rapportant à un impôt visé par cette convention, font apparaître que des revenus imposables n'ont pas été déclarés en Belgique au cours d'une des cinq années qui précèdent celle pendant laquelle les résultats de ce contrôle ou de cette enquête sont venus à la connaissance de l'administration belge* ».

Toujours est-il que l'administration fiscale belge sera tenue de rapporter la preuve de la régularité de la procédure sur laquelle repose l'imposition¹¹⁷. A défaut, les informations obtenues en violation d'un instrument d'assistance internationale ne pourront constituer une preuve recevable¹¹⁸. Ces dernières seront en effet, selon les cas, présumées provenir « d'un dépassement de compétences, d'un excès ou d'un détournement de pouvoir et la cotisation établie sur cette base sera susceptible d'être annulée »¹¹⁹.

Une affaire soumise au Tribunal de 1^{ère} instance de Hasselt traduit très bien l'importance de la régularité de la procédure¹²⁰. Les faits concernaient des résidents belges qui n'avaient jamais déclaré les revenus de leur appartement situé à Nice qu'ils avaient reçu en héritage. Dans le cadre d'une rectification de leur déclaration à l'impôt belge des personnes physiques, les agents du fisc décidèrent de se rendre eux-mêmes à Nice afin d'interroger les autres habitants de l'immeuble et d'apprécier la situation géographique du bien (localisé dans l'artère commerciale la plus importante de Nice), cela en vue de déterminer la valeur locative

¹¹³ *Ibid.*, p. 391.

¹¹⁴ *Ibid.*, p. 391.

¹¹⁵ *Ibid.*, p. 391 ; Cass., 14 octobre 1999, *Cour. Fisc.*, 1999, p. 675.

¹¹⁶ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 391 ; Trib. Bruxelles, 28 juin 2002, *F.J.F.*, 2003, p. 290.

¹¹⁷ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 391 ; Liège, 20 mars 2002, *F.J.F.*, 2003, p. 290.

¹¹⁸ *Ibid.*, p. 391.

¹¹⁹ *Ibid.*, pp. 391 et 392. ; Anvers, 15 janvier 1996, *R.G.F.*, 1996, p. 206.

¹²⁰ Trib. Hasselt, 5 décembre 2007, *F.J.F.*, 2008, p. 427.

de l'appartement¹²¹. En outre, l'administration fiscale appliqua un accroissement d'impôt de 50%. Dans son jugement du 5 décembre 2007, le tribunal de 1^{ère} instance de Hasselt estima que les services de taxation avaient excédé leurs pouvoirs légaux d'investigation en collectant les renseignements précités en personne à l'étranger en vue d'établir un impôt belge¹²². De ce fait, le Tribunal a conclu que vu l'irrégularité des renseignements obtenus en France, la cotisation est nulle¹²³.

La doctrine valide la position du Tribunal et estime que s'il est correct de déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger suivant les usages du pays, en tenant compte notamment des impôts payés sur place, il appartient au contribuable de présenter les attestations utiles et non à l'administration de se rendre sur place afin de fixer par elle-même la valeur locative du bien étranger¹²⁴. La situation aurait été différente si, conformément à l'article 338 du C.I.R., l'administration fiscale belge avait sollicité au fisc français la transmission de la valeur locative attribuée à l'appartement en question¹²⁵.

Chapitre 2. Le régime d'imposition des biens immobiliers dans la pratique internationale

Ce chapitre explique de quelle façon l'exercice simultané par plusieurs pays de leur souveraineté fiscale peut conduire à des situations de double imposition ainsi que les moyens mis en œuvre par ces derniers pour faire appliquer le principe du « *non bis in idem* »¹²⁶.

Ensuite, il se consacrera plus précisément sur les aspects fiscaux liés à la détention d'un bien immobilier à l'étranger.

¹²¹ P.-F. COPPENS, « Le régime fiscal des biens immobiliers à l'étranger et la problématique de l'échange international de renseignements », *Accountancy & Tax*, 2008, liv. 3, p. 19.

¹²² T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, *op. cit.*, p. 159.

¹²³ P.-F. COPPENS, « Le régime fiscal des biens immobiliers à l'étranger et la problématique de l'échange international de renseignements », *op. cit.*, p. 19.

¹²⁴ T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, *op. cit.*, p. 159 ; Anvers, 22 février 2000, R.G. n° 1997/FR/253, disponible sur www.fiscalnet.be.

¹²⁵ T. AFSCHRIFT et M. DAUBE, *op. cit.*, p. 159.

¹²⁶ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, « La prévention de la double imposition des revenus dans les conventions bilatérales: enjeux modalités et limites », in *Fiscalité internationale en Belgique-Tendances récentes*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 281.

Section 1. La source de la double imposition internationale et les C.P.D.I.

La souveraineté fiscale d'un Etat lui permet, de percevoir, de manière indépendante, des impôts et d'en fixer librement les caractéristiques¹²⁷. Toutefois, il ne dispose de ce pouvoir qu'à l'intérieur de ses frontières¹²⁸.

Habituellement, les Etats appliquent simultanément deux grands critères pour l'imposition internationale d'un revenu : le critère de la source (ou le principe de territorialité) et le critère de la résidence (ou le principe de taxation mondiale). Le premier implique que tous les revenus générés sur le territoire d'un Etat sont imposés dans cet Etat, qu'ils aient été perçus par des résidents ou des non résidents¹²⁹. Le second suppose que tous les revenus encaissés par les résidents d'un Etat sont imposables dans cet Etat, qu'ils aient été réalisés sur le territoire national ou à l'étranger¹³⁰.

La coexistence de ces principes de taxation mondiale et de taxation territoriale peut créer des situations de double imposition¹³¹. Pour favoriser la continuité des échanges, les Etats ont signé des conventions préventives de la double imposition (C.P.D.I) en vue de limiter voire d'éliminer de tels phénomènes¹³². Généralement, c'est la double imposition juridique qui est visée par ces C.P.D.I., et non la double imposition économique. La première survient lorsque deux Etats soumettent à un impôt sur le revenu un même contribuable pour le même revenu et pour des périodes imposables identiques¹³³. La double imposition économique consiste en revanche, en la taxation d'un même revenu par au moins deux Etats dans le chef de deux contribuables différents¹³⁴.

Pour résoudre, du moins partiellement, la double imposition juridique, ces conventions établissent principalement deux types de dispositions : d'une part, des règles répartitrices de compétence afin de déterminer, pour chaque type de revenus, les pouvoirs respectifs d'imposition des états concernés¹³⁵. Le droit à taxation appartiendra soit à l'un des deux Etats,

¹²⁷ *Ibid.*, p. 281.

¹²⁸ A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal*, 33^e éd., Waterloo, Kluwer, 2015, p. 1777.

¹²⁹ Voy. le site internet du Sénat français (www.senat.fr).

¹³⁰ *Ibid.*

¹³¹ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 283.

¹³² *Ibid.*, p. 283.

¹³³ N. HONHON, « Les revenus d'origine étrangère à l'impôt des personnes physiques (première partie) », *C. & F.P.*, n°10, 2012, p. 17.

¹³⁴ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 283.

¹³⁵ *Ibid.*, p. 283.

soit il devra être partagé avec l'autre Etat contractant¹³⁶. D'autre part, lorsque le pouvoir d'imposition est octroyé à l'Etat de la source du revenu, les C.P.D.I. définissent des règles permettant « de prévenir la double imposition dans l'Etat de résidence du contribuable »¹³⁷.

Section 2. Les règles d'imposition internationale liées à la détention d'un bien immeuble à l'étranger

Dans le cadre de cette étude, il n'est pas possible de donner un exposé complet sur l'imposition des biens immobiliers pour chaque convention. Nous nous bornerons donc à énumérer les grands principes qui les régissent sur la base de la convention- modèle O.C.D.E. dont s'inspire largement la Belgique pour la rédaction de ses propres conventions¹³⁸. Nous verrons que les revenus immobiliers seront taxés à l'étranger, dans l'Etat où ils sont situés. Ils seront ensuite exemptés en Belgique tout en étant pris en compte pour le calcul de l'impôt dû dans cet Etat¹³⁹. Un contribuable belge, propriétaire d'un bien immobilier en France, sera donc imposé dans ce pays. Un examen des principales taxes françaises liées à la détention de ce bien s'avère donc nécessaire.

1. L'imposition prioritaire par l'Etat de situation du bien immobilier

En ce qui concerne les revenus provenant de biens immeubles étrangers, les nombreuses C.P.D.I. conclues par la Belgique, fondées, pour l'essentiel, sur le modèle O.C.D.E. (dont s'inspire le modèle belge standard), attribuent le plus souvent le droit d'imposer, en priorité, les revenus immobiliers à l'Etat de la source (article 6, §1 du modèle O.C.D.E.) auquel on accorde une certaine légitimité en vertu du droit du sol symbolisant « l'importance du lien économique existant entre la localisation d'un immeuble et les revenus qu'il génère »¹⁴⁰. C'est le cas, par exemple, de l'article 3 de la convention préventive de la double imposition entre la Belgique et la France du 10 mars 1964 qui prévoit que « les revenus provenant de biens immobiliers (...) ne sont imposables que dans l'Etat contractant où ces biens sont situés »¹⁴¹.

Pour éviter les conflits sur l'interprétation à donner à la notion de « biens immobiliers », ce même modèle O.C.D.E. prévoit à son article 6, §2 qu'elle a le sens que lui attribue l'Etat

¹³⁶ *Ibid.*, p. 283.

¹³⁷ N. HONHON, *op. cit.*, p. 18.

¹³⁸ A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal, op. cit.*, p. 1784.

¹³⁹ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 374.

¹⁴⁰ E.-J., NAVEZ et R., DHAUSSY, « Le traitement fiscal de l'immeuble à l'étranger détenu par une personne physique et l'échange international de renseignements », in *Enjeux fiscaux d'un (dés)investissement immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 24 et 25.

¹⁴¹ Convention préventive de la double imposition entre la Belgique et la France, *op. cit.*

de la source¹⁴². Il accorde toutefois le caractère de bien immobilier aux accessoires, au cheptel mort ou vif des exploitations agricoles et forestières, aux droits auxquels s'appliquent les dispositions du droit privé concernant la propriété foncière, à l'usufruit des biens immobiliers et aux droits à des paiements variables ou fixes pour l'exploitation ou la concession de l'exploitation de gisements minéraux, sources et autres ressources naturelles¹⁴³. Par contre, les navires, bateaux et aéronefs sont exclus de la notion de biens immobiliers¹⁴⁴.

Par ailleurs, l'article 6,§ 3 du modèle précité applique la règle de l'imposition dans l'Etat de la situation de l'immeuble aux diverses situations dans lesquelles un contribuable belge est propriétaire d'un bien dans l'autre Etat contractant, sans distinguer selon la forme d'exploitation¹⁴⁵. Les revenus peuvent ainsi provenir de l'utilisation personnelle, de la location ou de l'affermage¹⁴⁶. Les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien ne sont donc pas visées¹⁴⁷.

2. Les prérogatives de l'Etat de résidence du contribuable

Nous avons vu dans la Section 1 que lorsque le pouvoir d'imposition est octroyé à l'Etat du *situs*, les conventions fiscales prévoient une disposition complémentaire en vue de préciser la manière dont l'Etat de résidence, à savoir la Belgique, dans le cadre de notre étude, organise concrètement l'élimination de la double imposition¹⁴⁸.

A cet égard, la convention modèle réserve, par ses articles 23 A et 23 B, à l'Etat de résidence, la faculté de prévenir ce phénomène et ce, via des méthodes d'imputation et d'exemption¹⁴⁹.

La méthode d'imputation signifie que l'Etat de résidence du bénéficiaire des revenus immobiliers doit « déduire de son propre impôt sur le revenu un montant équivalent à l'impôt versé dans l'autre Etat contractant sur les biens qui y sont imposables conformément à la convention »¹⁵⁰.

¹⁴² E.-J., NAVEZ et R., DHAUSSY, *op. cit.*, p. 24.

¹⁴³ *Ibid.*, p. 25

¹⁴⁴ *Ibid.*, p. 25 ; Article 6 § du modèle O.C.D.E. de Convention fiscale concernant le revenu et la fortune, version 2010.

¹⁴⁵ E.-J., NAVEZ et R., DHAUSSY, *op. cit.*, p. 25.

¹⁴⁶ *Ibid.*, p. 25.

¹⁴⁷ Article 16 du modèle O.C.D.E. de Convention fiscale concernant le revenu et la fortune, version 2010.

¹⁴⁸ E.-J., NAVEZ et R., DHAUSSY, *op. cit.*, p. 26.

¹⁴⁹ A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal*, *op. cit.*, p. 1823.

¹⁵⁰ E.-J., NAVEZ et R., DHAUSSY, *op. cit.*, p. 26.

L'exemption signifie quant à elle que les revenus qui, selon la convention, sont imposables dans l'Etat de la situation du bien immobilier ne seront pas soumis à l'impôt dans l'Etat de résidence du bénéficiaire des revenus immobiliers¹⁵¹. On parle d'exemption intégrale lorsque cet Etat néglige totalement, pour le calcul de l'impôt, les revenus imposables dans l'Etat de la source¹⁵². Par contre, si ces revenus sont pris en compte pour déterminer « le taux d'imposition applicable au reste des biens imposables dans l'Etat de résidence »¹⁵³, il sera question d'exemption avec réserve de progressivité.

Cette méthode, qui a l'avantage de « protéger l'Etat qui accorde une exemption contre une diminution d'impôt provenant d'une répartition des revenus entre différents pays »¹⁵⁴, est essentiellement choisie par la Belgique pour les revenus immobiliers perçus dans l'Etat partenaire¹⁵⁵. L'article 155 du C.I.R. retranscrit effectivement le mécanisme d'exemption conventionnelle avec réserve de progressivité¹⁵⁶ en prévoyant que « les revenus exonérés en vertu de conventions internationales préventives de la double imposition sont pris en considération pour la détermination de l'impôt mais celui-ci est réduit proportionnellement à la partie des revenus exonérés dans le total des revenus »¹⁵⁷. C'est notamment le cas de l'article 19, A de la convention franco-belge du 10 mars 1964. Le contribuable belge se verra donc imposer la déclaration de ses revenus étrangers car ils interviennent pour la détermination du taux de l'impôt qui s'applique à ses autres revenus¹⁵⁸.

Si, dans la plupart des conventions conclues¹⁵⁹ par la Belgique, il suffit que le revenu soit « imposable » dans l'Etat contractant pour bénéficier de l'exemption du revenu étranger (peu importe si l'Etat de la source procède à une imposition effective)¹⁶⁰, certaines conventions¹⁶¹

¹⁵¹ *Ibid.*, p. 26.

¹⁵² *Ibid.*, p. 26.

¹⁵³ *Ibid.*, p. 26.

¹⁵⁴ P. MINNE et S. DOUÉNIAS, *Planification fiscale internationale des sociétés belges*, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 51.

¹⁵⁵ E.-J., NAVEZ et R., DHAUSSY, *op. cit.*, p. 26.

¹⁵⁶ *Ibid.*, p. 27.

¹⁵⁷ Article 155 du C.I.R.

¹⁵⁸ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, *op. cit.*, p. 27.

¹⁵⁹ Par exemple, celles conclues avec la France, le Luxembourg ou encore L'Allemagne.

¹⁶⁰ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 283 ; A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal*, *op. cit.*, p. 1823.

¹⁶¹ Par exemple, celles conclues avec les Pays-Bas ou les Etats-Unis.

subordonnent la prévention de la double imposition à la preuve que le revenu dans l'autre Etat ait été « imposé » ou « effectivement imposé »¹⁶².

Par ailleurs, ce mécanisme n'est possible que si des règles établissant des impositions sur les sources transfrontalières de revenus sont prévues dans le système belge¹⁶³. En effet, il est communément admis qu'une convention ne crée pas à elle seule une obligation fiscale mais ne fait qu'ouvrir ce droit¹⁶⁴. Un réel pouvoir de taxation doit dès lors être prévu par la Belgique. C'est le cas pour les revenus d'immeubles étrangers consacrés à l'article 7 du C.I.R.

Il n'est pas inutile de préciser que, quelle que soit la méthode utilisée, il est possible que certaines situations de double imposition subsistent¹⁶⁵. En effet, celles-ci peuvent être causées par un conflit de qualification pouvant survenir notamment lorsque les législations internes de l'Etat de résidence et de l'Etat de la source qualifient de manière différente un même revenu¹⁶⁶. Cela peut entraîner l'application de règles conventionnelles différentes¹⁶⁷.

3. Quid de la fiscalité française appliquée au bien ?

Nous avons vu qu'un contribuable belge propriétaire d'un bien immobilier situé en France sera imposé dans ce pays, que les revenus qu'il perçoit proviennent de son utilisation personnelle ou de sa mise en location. Un rapide examen des régimes de taxation du patrimoine et des revenus immobiliers dans ce pays est donc inévitable.

3.1. Fiscalité du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier est soumis à plusieurs taxes locales et il entre en considération pour déterminer l'impôt de solidarité sur la fortune.

3.1.1. Fiscalité au profit des collectivités locales : la taxe foncière et la taxe d'habitation

Le contribuable belge qui détient un bien immobilier à l'étranger sera soumis à deux types d'impôts locaux basés sur la valeur locative réelle d'un immeuble : la taxe foncière et la taxe d'habitation. Ces impôts, fixés par les collectivités territoriales (régions, communes,

¹⁶² A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal*, op. cit., p. 1824 ; Voir à cet égard L. DEBART et O. DE CARTIER D'YVES, « Exemption des revenus étrangers attribués à des résidents fiscaux belges : l'administration fiscale précise sa position », *C.&F.P.*, n°7, 2010, pp. 8 à 14.

¹⁶³ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, op. cit., p. 284.

¹⁶⁴ *Ibid.*, p. 284 ; A. TIBERGHIE, *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal*, op. cit., p. 1781.

¹⁶⁵ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, op. cit., p. 284.

¹⁶⁶ Circulaire n° 4/2010 du 6 avril 2010, addendum à la circulaire AFER n° Ci.R9.Div/577.956 du 11 mai 2006, disponible sur www.fisconet.be.

¹⁶⁷ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, op. cit., p. 284.

départements) sont indépendants des impôts de l'Etat.

La taxe foncière est un impôt annuel sur les propriétés bâties (et non bâties mais nous ne n'y intéressons pas) situées France. Il est dû tous les ans par celui qui est propriétaire au 1^{er} janvier de l'année d'imposition¹⁶⁸. Le montant est fixé par l'application de taux déterminés chaque année par les collectivités territoriales sur la valeur locative cadastrale, diminuée d'un abattement forfaitaire obligatoire de 50%, représentant les frais de gestion, d'amortissement, d'assurance, d'entretien et de réparation¹⁶⁹. Il est similaire au système du précompte immobilier en Belgique.

La taxe d'habitation est perçue annuellement à charge de la personne qui a, à quelques titres que ce soit, au 1^{er} janvier de l'année, la disposition d'une habitation meublée (propriétaire, locataire à titre onéreux ou gracieux et usufruitier)¹⁷⁰. Le montant est obtenu en appliquant le taux d'imposition fixé par les collectivités locales à la valeur locative cadastrale du bien, corrigée des abattements obligatoires prévus par la loi (qui ne concernent généralement pas la Belgique)¹⁷¹. Des exonérations totales et partielles sont également prévues.

3.1.2. L'impôt de solidarité sur la fortune (I.S.F.)

Cet impôt n'est pas visé par une convention franco-belge préventive de la double imposition¹⁷². Seul le droit fiscal français est donc d'application. Le régime, institué par la loi de finances pour 1989, prévoit que toute personne physique, peu importe le lieu de sa domiciliation, est redevable de l'impôt de solidarité sur la fortune si la valeur nette de son patrimoine détenu directement ou indirectement en France est supérieure à un certain seuil au 1^{er} janvier de l'année considérée, c'est-à-dire, 1.300.000 € au 1^{er} janvier 2015¹⁷³.

Les résidents belges sont donc également redevables de l'I.S.F. mais ces derniers ne seront imposés que sur leurs *biens français* c'est-à-dire, par exemple, les immeubles situés en France, les biens meubles corporels situés en France, les valeurs mobilières émises par l'Etat

¹⁶⁸ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 348.

¹⁶⁹ S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *J.D.F.*, 2013, p. 8.

¹⁷⁰ *Ibid.* p. 8 ; A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 350.

¹⁷¹ A. LACOURT, « Fiscalité immobilière – Comparaison entre la Belgique et la France (1^{ère} partie) », *op. cit.*, p. 24.

¹⁷² F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, *op. cit.*, p. 284.

¹⁷³ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 353.

français, les créances contre un débiteur établi en France et les actions et parts de sociétés non cotées en bourse dont l'actif est principalement composé d'immeubles en France¹⁷⁴. Ces non-résidents bénéficient par contre d'une exonération totale pour leurs placements immobiliers ainsi que d'autres exonérations spécifiques prévues par le législateur français comme par exemple celle prévue pour les objets d'antiquité¹⁷⁵.

Cet impôt est calculé suivant un barème progressif divisé en 6 tranches¹⁷⁶. Le taux varie de 0,50 à 1,50%. Un mécanisme de décote est prévu lorsque le patrimoine n'excède pas un certain seuil¹⁷⁷. Enfin, des réductions d'impôts peuvent également s'appliquer.

3.2. Fiscalité des revenus locatifs

En France, les revenus issus de la location de biens immeubles, bâtis ou non, sont globalisés avec les autres revenus du contribuable afin d'être taxés au taux marginal d'imposition¹⁷⁸. Le régime fiscal diffère suivant que les loyers proviennent de la location nue ou vide d'un immeuble ou de la location meublée de ce même immeuble¹⁷⁹.

Dans le premier cas, les loyers seront imposés dans la catégorie des « revenus fonciers »¹⁸⁰. Si le revenu brut annuel excède 15.000 €, il sera imposable au « régime réel ». L'assiette de l'impôt correspondra au montant des recettes (loyers bruts perçus au cours d'une année), déduction faite d'un certain nombre de frais et charges, y compris les dépenses de réparation et d'entretien¹⁸¹. Si le revenu brut foncier ne dépasse pas 15.000 €, le contribuable *peut* opter pour le régime du « micro-foncier » qui consiste en un abattement forfaitaire de 30% représentant les frais et charges¹⁸². La base d'imposition est ainsi fixée à 70% du loyer perçu¹⁸³. Ce régime n'est toutefois pas obligatoire et le contribuable peut toujours décider d'être soumis au « régime réel » d'imposition¹⁸⁴.

¹⁷⁴ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, *op. cit.*, p. 284 ; S. SIROT et C. DOCLO, *op. cit.*, p. 11.

¹⁷⁵ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 354.

¹⁷⁶ Voy. le site internet officiel de l'Administration française www.vosdroits.service-public.fr.

¹⁷⁷ *Ibid.*

¹⁷⁸ X, *Memento pratique Francis lefebvre, Fiscal*, Ed. Francis Lefebvre, 2000, pp. 394 à 420.

¹⁷⁹ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 369.

¹⁸⁰ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, *op. cit.*, p. 290.

¹⁸¹ *Ibid.*, p. 290.

¹⁸² A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 373.

¹⁸³ *Ibid.*, p. 374.

¹⁸⁴ *Ibid.*, p. 373.

Dans le second cas, les revenus seront imposables au titre de « bénéfices industriels et commerciaux ». La base imposable correspondra au montant des recettes constituées des loyers bruts perçus durant l'année, diminué d'un certain nombre de frais et charges tels que les intérêts d'emprunt, les frais d'entretien et de réparation, les taxes locales, etc.¹⁸⁵. A côté de ce « régime réel d'imposition », il existe aussi un régime semblable au régime du « micro-foncier », le régime du « micro-loueur »¹⁸⁶.

Bien que les revenus soient taxés selon un barème progressif, il existe, pour les non-résidents, un taux minimum d'imposition fixé à 20%¹⁸⁷.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2012, les non-résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux sur les revenus fonciers nets¹⁸⁸.

¹⁸⁵ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, *op. cit.*, p. 290 ; S. SIROT et C. DOCCLO, *op. cit.*, p. 10.

¹⁸⁶ A. LACOURT, « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p. 376.

¹⁸⁷ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, *op. cit.*, p. 291.

¹⁸⁸ *Ibid.*, p. 291.

Partie 2. La conformité avec le droit européen

Après avoir présenté un aperçu du régime belge de taxation des revenus immobiliers et avant de proposer une solution pour l'améliorer, il convient d'identifier les problèmes de discriminations qu'il peut engendrer (Chapitre 1).

Pour commencer, nous verrons que ce système d'imposition rend la méthode d'évaluation des revenus de biens immobiliers *non donnés* en location de source belge plus favorable par rapport aux revenus comparables de source étrangère (Section 1). La Cour de Justice est intervenue, dénonçant ardemment ce régime fiscal qui peut avoir pour conséquence de dissuader les contribuables belges d'investir dans un autre Etat membre.

Ensuite, nous montrerons que cette même réglementation prévoit également des méthodes différentes de détermination des revenus de biens immobiliers *donnés* en location selon que le bien soit situé en Belgique ou à l'étranger (Section 2). La Commission a, pour les mêmes raisons, récemment réagi en poursuivant la Belgique devant la Cour de Justice.

Pour terminer, nous évoquerons aussi d'autres législations fiscales belges discriminatoires en matière immobilière (Chapitre 2).

Chapitre 1. Le régime belge de taxation des revenus immobiliers et sa compatibilité avec le droit européen

Section 1. Différence de traitement concernant la méthode d'évaluation des revenus de biens immobiliers *non donnés en location* selon leur lieu de situation : l'arrêt « Verest & Gerards » prononcé par la Cour de Justice le 11 septembre 2014

1. Le contexte

Nous avons vu dans la première partie que les revenus étrangers sont pris en considération pour fixer le taux d'imposition applicable aux revenus taxables belges du contribuable. Pour déterminer le revenu imposable du bien situé à l'étranger, il faut avoir égard à l'article 7 du C.I.R., qui établit une distinction selon que l'immeuble est ou non donné en location¹⁸⁹. Dans le premier cas, le revenu imposable sera déterminé sur base du montant total du loyer perçu à l'étranger et des avantages locatifs retirés de l'immeuble. Dans le second cas, il faudra se référer à la valeur locative de l'immeuble.

Par contre, lorsque le bien immobilier non donné en location est situé en Belgique, nous avons étudié que l'imposition est fixée sur base du revenu cadastral, majoré, le cas échéant, de 40%¹⁹⁰. Or, celui-ci est généralement inférieur à la valeur locative de l'immeuble¹⁹¹. Un résident belge propriétaire d'un immeuble qu'il ne met pas en location est donc imposé de façon différente selon que cet immeuble est situé en Belgique ou dans un Etat étranger¹⁹².

Cette différence de traitement avait été invoquée par le contribuable belge dans l'arrêt du 17 novembre 2010 analysé dans la Partie 1. Celui-ci avait en effet demandé au Tribunal de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle sur cette situation¹⁹³. Ce dernier avait cependant refusé estimant que la différence de traitement entre les immeubles situés en Belgique et ceux situés à l'étranger était basée sur un critère objectif et raisonnable¹⁹⁴. Selon lui, seuls les biens situés en Belgique se voyaient attribuer un revenu cadastral, de sorte qu'un autre critère est d'office requis pour les immeubles situés dans un Etat étranger¹⁹⁵.

¹⁸⁹ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 378.

¹⁹⁰ L. ACHTARI, « Revenus de biens étrangers: le fisc ne peut les valoriser différemment de ceux des biens belges », 16 octobre 2014, disponible sur www.afschrift.com.

¹⁹¹ *Ibid.*

¹⁹² Y.-H. LELEU, « Sous-section 1 - Les revenus immobiliers » in *Chroniques notariales – Volume 59*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 448.

¹⁹³ M. VAN KEIRSBILCK, *op. cit.*, p. 311.

¹⁹⁴ *Ibid.*, p. 311.

¹⁹⁵ *Ibid.*, p. 311.

2. La question préjudicielle

Quelques années plus tard, la Cour d'appel d'Anvers fut saisie d'un autre litige dans lequel elle a été amenée à poser une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne¹⁹⁶.

2.1. Les faits

Les faits concernent des contribuables belges qui avaient déclaré la valeur cadastrale (équivalent du revenu cadastral belge) de leur seconde résidence située en France¹⁹⁷. L'administration fiscale belge avait rectifié leur déclaration, estimant que c'était la valeur locative réelle de l'immeuble qui devait servir de base au calcul de l'impôt¹⁹⁸. Elle exigeait, sur cette base, la preuve du loyer que les propriétaires auraient pu recevoir si l'immeuble avait été mis en location.

Notons qu'en l'espèce, la valeur cadastrale s'élevait à 780 euros alors que l'administration fiscale avait retenu une valeur locative annuelle brute d'environ 7.000 euros¹⁹⁹. Ces rectifications ont été contestées par les requérants, qui ont saisi le tribunal de 1^{ère} instance d'Anvers.

A la suite du rejet de leur demande, ces derniers décidèrent d'interjeter appel devant la Cour d'appel d'Anvers. Celle-ci décida, sans se prononcer sur le fond, de poser une question préjudicielle à la Cour de justice de l'Union européenne à propos de la compatibilité de notre législation fiscale (l'article 7, §1^{er}, 1^o, b) du C.I.R.) avec le droit européen²⁰⁰. Cette dernière est formulée en ces termes : « *L'article 56 du Traité instituant l'Union européenne s'oppose-t-il à l'imposition dans un Etat membre de biens immobiliers non loués situés dans un autre Etat membre sur une autre base que le revenu cadastral local, en particulier dans le présent cas quand on sait que le revenu cadastral local est déterminé d'une manière analogue au revenu cadastral belge des biens immobiliers belges ?* »²⁰¹

¹⁹⁶ Anvers, 3 septembre 2013, *Fiscologue*, n°1356, 2013, p. 13.

¹⁹⁷ MARISCAL, B. et ICKX, F., « Valeur locative comme base d'imposition d'un immeuble situé à l'étranger : contraire à la libre circulation des capitaux », *C.&F.P.*, n°9, 2014, p. 18. ; E. PUNCHER et M. BORGHS, « Actualiteiten Hof van Justitie Directe belastingen – Hof Van Justitie 11 september 2014, C-489/13, *Verest en Gerards/ Belgische Staat* », *T.F.R.*, n° 471, 2014, p. 966.

¹⁹⁸ F. CAPPUYNS, *op. cit.*, p. 5.

¹⁹⁹ C. BUYSE, « Notion de valeur locative : la parole est à la cour de justice », *Fiscologue*, n° 1356, 11 octobre 2013, p. 13.

²⁰⁰ F. CAPPUYNS, *op. cit.*, p. 5.

²⁰¹ C.J.U.E., 11 septembre 2014 (*Verest&Gerards c. Belgische Staat*), C-489/13, point 12.

2.2. Le jugement de la C.J.U.E. : réponse par l’affirmative

La Cour de Justice de l’Union européenne, par un arrêt du 11 septembre 2014²⁰², se prononce en trois temps : tout d’abord sur la portée de la question, ensuite sur l’existence d’une restriction à la libre circulation des capitaux et enfin sur l’existence d’une justification de la restriction à la libre circulation des capitaux.

2.2.1. Reformulation de la question au regard de l’article 63 du T.F.U.E.

Tout d’abord, pour pouvoir apporter au juge national une réponse utile lui permettant de trancher le litige dont il est saisi, la Cour va reformuler la question en appréciant la réglementation nationale en cause au principal dans le contexte factuel et juridique propre à l’affaire²⁰³. La question est reformulée comme suit : « *L’article 63 du T.F.U.E. doit-il être interprété en ce sens qu’il s’oppose à une réglementation d’un Etat membre, telle que celle en cause au principal, dans la mesure où elle est susceptible d’aboutir, lors de l’application d’une clause de réserve de progressivité contenue dans une convention préventive de double imposition, à un taux d’imposition sur le revenu plus élevé du seul fait que la méthode de détermination des revenus des biens immobiliers conduit à ce que ceux provenant de biens immobiliers non donnés en location situés dans un autre Etat membre soient évalués à un montant supérieur à ceux provenant des tels biens situés dans le premier Etat membre ?* »²⁰⁴

2.2.2. Existence d’une restriction à la libre circulation des capitaux

Ensuite, la Cour va se demander si la réglementation en cause au principal constitue une restriction à l’article 63 T.F.U.E. La Cour rappelle d’emblée que « *les Etats membres sont libres, dans le cadre de conventions bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, de fixer les facteurs de rattachement aux fins de la répartition de la compétence fiscale*²⁰⁵ » mais que cette dernière « *ne permet pas aux Etats membres d’appliquer des mesures contraires aux libertés de circulation garanties par le T.F.U.E.* »²⁰⁶. Elle indique que font notamment parties de ces mesures, celles qui sont de nature à décourager les résidents d’un Etat membre de procéder à des investissements immobiliers dans les autres Etats membres de l’Union²⁰⁷.

A cet égard, elle estime que c’est à la juridiction de renvoi qu’il incombe de vérifier si les revenus imposables des contribuables belges propriétaires d’un immeuble situé à l’étranger

²⁰² *Ibid.*

²⁰³ *Ibid.*, points 13 et 14.

²⁰⁴ *Ibid.*, point 17.

²⁰⁵ *Ibid.*, point 18.

²⁰⁶ *Ibid.*, point 19.

²⁰⁷ *Ibid.*, point 21.

sont susceptibles d'être soumis à un taux d'imposition supérieur à celui qui aurait été d'application aux revenus d'un immeuble situé en Belgique²⁰⁸.

Dans l'affirmative, la Cour considère qu'une telle réglementation serait susceptible de dissuader les contribuables belges de faire des investissements immobiliers dans les autres Etats membres et constituerait de cette façon une restriction à la libre circulation des capitaux²⁰⁹.

2.2.3. Existence d'une justification de la restriction à la libre circulation des capitaux

Après avoir conclu que la réglementation en cause au principal constituait une restriction à l'article 63 du T.F.U.E., la Cour s'interroge sur l'existence d'une éventuelle justification à cette limitation.

Elle commence par indiquer que « conformément à l'article 65, §1, sous a), T.F.U.E., l'article 63 T.F.U.E. ne porte pas atteinte au droit qu'ont les Etats membres d'appliquer les dispositions pertinentes de leur législation fiscale qui établissent une distinction entre les contribuables qui ne se trouvent pas dans la même situation en ce qui concerne leur résidence ou le lieu où leur capitaux sont investis »²¹⁰. Toutefois, l'article 65 étant de stricte interprétation, la dérogation ne peut signifier que toute législation fiscale comportant une différence de traitement entre les contribuables en fonction du lieu où ils habitent est automatiquement compatible avec le traité²¹¹. Pour qu'elle puisse l'être, la Cour estime qu'« il faut que la différence de traitement qu'elle prévoit concerne des situations qui ne sont pas objectivement comparables ou soit justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général »²¹².

A cet égard, la Cour observe, d'une part, que la méthode de l'exemption avec « réserve de progressivité » a été mise en place dans le but d'éviter qu'en Belgique, les revenus des contribuables propriétaires d'un bien situé dans un pays étranger soient taxés à un taux d'imposition moindre que celui applicable aux revenus des contribuables, propriétaires d'un bien similaire en Belgique²¹³. Elle rajoute ensuite à propos de cet objectif, que « la situation des contribuables ayant acquis un bien immobilier dans l'Etat membre de résidence est

²⁰⁸ *Ibid.*, point 23 ; L. ACHTARI, « Revenus de biens étrangers: le fisc ne peut les valoriser différemment de ceux des biens belges », *op. cit.*

²⁰⁹ C.J.U.E., 11 septembre 2014, *op. cit.*, point 24.

²¹⁰ *Ibid.*, point 25.

²¹¹ *Ibid.*, point 26.

²¹² *Ibid.*, point 28.

²¹³ *Ibid.*, point 31.

*comparable à celle des contribuables ayant acquis un tel bien dans un autre Etat membre »*²¹⁴. Ces derniers doivent donc être traités de la même façon.

D'autre part, la Cour constate que l'Etat belge n'a invoqué aucun objectif d'intérêt général pouvant servir de justification à la différence de traitement²¹⁵.

Elle termine par conclure qu'au vu des différentes considérations qui précèdent, il y a lieu de répondre à la question préjudicielle posée que le principe de la libre circulation des capitaux institué à l'article 63 du T.F.U.E. « *s'oppose à une réglementation d'un Etat membre, dans la mesure où elle est susceptible d'aboutir, lors de l'application d'une clause de progressivité contenue dans une convention préventive, à un taux d'imposition sur le revenu plus élevé du seul fait que la méthode de détermination des revenus des biens immobiliers conduit à ce que ceux provenant de biens immobiliers non donnés en location situés dans un autre Etat membre soient évalués à un montant supérieur à ceux provenant des tels biens situés dans le premier Etat membre* »²¹⁶. Il appartient à la juridiction de renvoi de vérifier si tel est le cas en l'espèce²¹⁷.

Il ne fait aucun doute que la Cour d'appel d'Anvers répondra de façon positive à la question, reconnaissant ainsi l'incompatibilité avec le droit européen²¹⁸. Le législateur belge devra dès lors faire usage des critères similaires de détermination des revenus immobiliers pour les biens situés en Belgique et ceux localisés à l'étranger²¹⁹.

2.3. Importance de cet arrêt

Cet arrêt de grande importance peut à première vue être invoqué par les contribuables belges, propriétaires d'un bien immeuble non donné en location et situé dans un Etat membre dans lequel l'immeuble se voit attribuer un revenu forfaitaire analogue au revenu cadastral belge²²⁰. Certains considèrent que les propriétaires d'une habitation située dans d'autres Etats membres n'utilisant pas une telle évaluation forfaitaire bénéficieront également des

²¹⁴ *Ibid.*, point 32.

²¹⁵ *Ibid.*, point 33.

²¹⁶ *Ibid.*, point 34.

²¹⁷ E. MASSET, « Seconde résidence à l'étranger : une bonne nouvelle pour les contribuables et un nouveau camouflet pour l'Etat Belge », *Sem. Fisc.*, n° 161, 2014, p. 1.

²¹⁸ L. ACHTARI, « Revenus de biens étrangers: le fisc ne peut les valoriser différemment de ceux des biens belges », *op. cit.* ; E. MASSET, « Seconde résidence à l'étranger : une bonne nouvelle pour les contribuables et un nouveau camouflet pour l'Etat Belge », *op. cit.*, p. 1.

²¹⁹ L. ACHTARI, « Revenus de biens étrangers: le fisc ne peut les valoriser différemment de ceux des biens belges », *op. cit.*

²²⁰ MARISCAL, B. et ICKX, F., « Valeur locative comme base d'imposition d'un immeuble situé à l'étranger : contraire à la libre circulation des capitaux », *op.cit.*, p. 19.

enseignements de l'arrêt²²¹. La seule nuance consiste en ce que les propriétaires de biens situés en dehors de l'E.E.E. ne seront pas concernés²²².

Section 2. Différence de traitement concernant la méthode d'évaluation des revenus de biens immobiliers *donnés en location selon leur lieu de situation : l'avis motivé de la Commission européenne du 22 mars 2012*

Le 22 mars 2012, la Commission européenne avait demandé, par un avis motivé, à la Belgique de revoir sa façon d'imposer les revenus immobiliers étrangers²²³. Elle soulève que la méthode d'évaluation des revenus de biens immobiliers de source étrangère est moins favorable que celle utilisée pour les revenus comparables de source belge²²⁴. En effet, selon la Commission, « *les revenus de source étrangère pris en compte à des fins d'imposition sont évalués à hauteur d'environ 50% de leur valeur de marché, alors que les revenus de source domestique sont évalués selon une autre méthode dont le résultat est une valeur inférieure qui s'élève à environ 20% - 25% de la valeur de marché* »²²⁵. Il s'agit là d'une pratique discriminatoire, contraire à la législation européenne et plus particulièrement à l'article 63 du T.F.U.E. qui interdit « *toute restriction aux mouvements de capitaux entre les Etats membres et entre les Etats membres et les pays tiers* »²²⁶. La Belgique était tenue de réformer sa législation fiscale dans un délai de deux mois. Elle avait bien sûr le choix d'adopter la solution qui lui convenait le mieux, pourvu que le manquement soit véritablement éliminé²²⁷.

On peut constater aujourd'hui qu'aucun changement en la matière n'a cependant été adopté, alors même qu'une sixième réforme de l'Etat a vu le jour début de l'année 2014. Pourtant, l'Union européenne avait, dès 2007, alerté la Belgique sur cette situation. La Belgique s'était néanmoins défendue en arguant que l'incidence de la différence de traitement était négligeable au vu du régime mis en place et que s'il restait des différences, elles

²²¹ *Ibid.*, p. 19.

²²² C. BUYSE, « Un immeuble étranger ne peut mener à un IPP plus élevé qu'un immeuble belge », *Fiscologue*, n° 1398, 19 septembre 2014, p. 1.

²²³ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : la Commission européenne demande à la Belgique de revoir son imposition des revenus immobiliers de source étrangère », 22 mars 2012, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-5201_fr.htm ; L. ACHTARI, « La Belgique doit revoir son système d'évaluation des revenus immobiliers étrangers », 13 avril 2012, disponible sur www.afschrift.com.

²²⁴ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : la Commission européenne demande à la Belgique de revoir son imposition des revenus immobiliers de source étrangère », *op. cit.* ; MARISCAL, B. et ICKX, F., « Valeur locative comme base d'imposition d'un immeuble situé à l'étranger : contraire à la libre circulation des capitaux », *op.cit.*, p. 19.

²²⁵ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : la Commission européenne demande à la Belgique de revoir son imposition des revenus immobiliers de source étrangère », *op. cit.*

²²⁶ *Ibid.* ; J.-L. DAVAIN, *op.cit.*, p. 40.

²²⁷ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : la Commission européenne demande à la Belgique de revoir son imposition des revenus immobiliers de source étrangère », *op. cit.*

n'empêcheraient pas véritablement les citoyens belges d'investir dans des pays étrangers²²⁸. Certains auteurs ont aussi, plus récemment, réagi en estimant que la Commission européenne n'avait certainement pas eu toutes les informations nécessaires avant d'engager la procédure à l'encontre de la Belgique²²⁹.

En l'absence de modification, la Commission a annoncé, dans son communiqué de presse du 18 juin 2015²³⁰, qu'elle saisissait la Cour de Justice de l'Union européenne.

Au vu de l'arrêt du 11 septembre 2014 et des arrêts *Jäger*²³¹ et *Busley*²³², où la Cour de Justice a aussi condamné l'Etat allemand en raison de ses législations fiscales discriminatoires prévoyant des méthodes d'évaluation des biens immobiliers différentes selon leur lieu de situation, il y a de fortes chances qu'elle estime le régime belge contraire au droit communautaire²³³. Du moins, nous l'espérons, car seule une condamnation définitive pourrait astreindre la Belgique à modifier son système actuellement en vigueur.

Chapitre 2. Exemples d'autres législations fiscales belges et étrangères discriminatoires en matière immobilière

Dans l'arrêt *Verest&Gerard*, la Cour de Justice a, par l'application du principe de libre circulation des capitaux, voulu protéger les investissements immobiliers effectués par les résidents d'un Etat membre dans un autre Etat membre de l'Union.

De manière générale, les investissements réalisés au sein de l'Union européenne par des opérateurs économiques, souvent heurtés par diverses restrictions imposées par les législations étatiques, bénéficient, outre de divers accords et C.P.D.I. conclus entre les Etats, de plusieurs libertés fondamentales de circulation qui contribuent à la réalisation du marché

²²⁸ P. VAN CAMPENHOUT, « Les loyers belges réels taxés sous pression européenne ? », *La Libre*, 23 novembre 2013, disponible sur www.lalibre.be.

²²⁹ S. SIROT et C. DOCCLO, *op. cit.*, p. 29.

²³⁰ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission a décidé de poursuivre la Belgique devant la Cour de Justice de l'Union européenne en raison de son régime d'imposition des contribuables belges qui investissent dans des biens immobiliers à l'étranger », 18 juin 2015, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-5201_fr.htm.

²³¹ C.J.U.E., 17 janvier 2008 (*Theodor Jäger c. Finanzamt Kusel-Landstuhl*), C-256/06.

²³² C.J.U.E., 15 octobre 2009 (*Grundstücksgemeinschaft Busley et Cibrian Fernandez c. Finanzamt Stuttgart-Körperschaften*), C-35/08.

²³³ E. TRAVERSA, « Droit fiscal communautaire – (1^{er} mars 2007 – 28 février 2008) », *J.D.E.*, n° 150, 2008, p. 183.

intérieur de l'U.E.²³⁴. C'est sous le coup de l'interdiction des restrictions à la liberté de circulation des capitaux qu'ils tombent le plus souvent, bien que les autres libertés soient aussi fréquemment invoquées²³⁵.

L'objectif de ce chapitre est d'analyser, en Belgique, d'autres législations fiscales récentes portant *potentiellement*²³⁶ atteinte aux flux d'opérations immobilières effectuées par des personnes physiques. L'étude portera en particulier sur l'arrêt Commission/Belgique du 1^{er} décembre 2011 prononcé par la Cour de Justice. Cette affaire nous conduira ensuite à l'examen d'autres réglementations fiscales étrangères similaires, portant aussi atteinte aux libertés de circulation prévues par le T.F.U.E.

En Belgique, ce n'est pas la première fois que la Commission européenne demande à la Belgique de revoir sa législation fiscale au titre qu'elle est discriminatoire et qu'elle risque de gêner, voire d'empêcher, des opérations se rapportant à des investissements immobiliers au sein de l'Union européenne.

Pour rappel, la Commission s'est vue confier la sauvegarde de l'acquis communautaire par le Traité²³⁷. Le respect des règles constitue en effet le fondement de toute Communauté de droit²³⁸. La Commission agira donc d'office, lorsqu'elle décèle un manquement au droit européen lors de ses propres enquêtes ou sur base de plaintes de citoyens ou d'organisations de la société civile²³⁹. La procédure d'infraction de l'article 258 du T.F.U.E. comporte trois stades : la mise en demeure, l'avis motivé et la saisine de la Cour²⁴⁰.

La Commission tentera d'abord de pallier aux problèmes en prenant contact avec l'Etat membre concerné²⁴¹. En avril 2011, par exemple, celle-ci avait demandé à la Belgique de modifier sa réglementation sur le précompte immobilier car elle jugeait discriminatoire le fait, pour un résident belge, propriétaire des biens immobiliers utilisés par des organisations agissant dans le secteur de l'éducation ou de la santé ou faisant l'objet de contrats de location spéciaux, de ne pouvoir exonérer de cette taxe que les revenus perçus des biens situés en

²³⁴ F. PICOD, « Investissements et libre circulation des capitaux au sein de l'Union européenne », *R.A.E.-L.E.A.*, 2014, p. 669.

²³⁵ *Ibid.*, p. 671.

²³⁶ L'adverbe « potentiellement » est de rigueur car nous verrons que, bien que la Commission européenne estime qu'il y a une discrimination au droit européen dans l'affaire Commission/Belgique du 1^{er} décembre 2011, la Cour de Justice ne sera pas du même avis.

²³⁷ Voy. le site internet officiel de la Commission européenne (www.ec.europa.eu).

²³⁸ *Ibid.*

²³⁹ *Ibid.*

²⁴⁰ *Ibid.*

²⁴¹ *Ibid.*

Belgique, à l'exclusion de ceux situés à l'étranger²⁴². La Belgique ayant modifié sa législation de manière conforme au droit communautaire, la procédure fut clôturée le 26 janvier 2012 et il n'eut pas été nécessaire de saisir la Cour de Justice.

En revanche, dans certains cas, la saisine s'avère parfois inévitable. Ainsi, n'étant pas satisfaite de la réponse rendue par la Belgique suite à l'avis motivé qu'elle avait envoyé le 13 juillet 2006, invitant l'Etat en question à revoir son régime flamand d'imputabilité des droits d'enregistrements qu'elle estime contraire au droit communautaire, la Commission décida d'introduire un recours en infraction contre cette dernière devant la Cour européenne de Justice²⁴³.

Ce régime litigieux signifie que lorsqu'une personne physique vend sa résidence principale située en Région flamande afin d'en acquérir une autre, elle peut imputer des droits d'enregistrements dus sur l'achat de la seconde, les droits d'enregistrements payés sur l'acquisition de la première (article 61/3 et 212bis du Code des droits d'enregistrement flamand) pourvu que la nouvelle acquisition ait été réalisée dans les deux ans de la vente de l'ancienne habitation²⁴⁴. Toutefois, si l'immeuble affecté antérieurement à sa résidence principale n'est pas situé en Région flamande, les droits payés pour son acquisition sont exclus de l'imputation²⁴⁵. Une personne qui déménage d'un autre Etat membre de l'Union européenne vers la Région flamande et qui y acquiert une nouvelle résidence principale ne peut donc pas profiter de ce régime d'imputabilité²⁴⁶.

La Cour va estimer que ce régime d'imputabilité n'est pas contraire au droit européen bien qu'il constitue une restriction aux mouvements de capitaux.

En effet, même si la Cour reconnaît qu'il est possible que ce régime puisse ainsi « dans certains cas, dissuader (...) de procéder à l'achat d'un bien immobilier dans la Région flamande »²⁴⁷, cela ne signifie pas pour autant qu'il y ait transgression concrète des dispositions communautaires²⁴⁸. En effet, une restriction à la libre circulation des capitaux

²⁴² COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission demande à la Belgique de modifier sa législation sur le précompte immobilier », 6 avril 2011, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-11-427_fr.htm.

²⁴³ C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. Royaume de Belgique), C-250/08, points 6 et 8.

²⁴⁴ J. VAN DYCK, « Imputabilité flamande : pas contraire au droit européen », *Fiscologue*, n° 1275, 2011, p. 11 ; Arrêt 1^{er} décembre 2011 commission/Belgique, point 37.

²⁴⁵ C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. Royaume de Belgique), *op. cit.*, point 2.

²⁴⁶ J. VAN DYCK, *op. cit.*, p. 11.

²⁴⁷ C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. Royaume de Belgique), *op. cit.*, point 44.

²⁴⁸ J. VAN DYCK, *op. cit.*, p. 11.

peut être considérée comme compatible avec les règles du Traité à condition que « la différence de traitement concerne des situations qui ne sont pas objectivement comparables ou qu'elle soit justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général. »²⁴⁹

La Cour estime que la première exigence n'est pas remplie. En effet, selon elle, les différences objectives existantes en matière d'impôts directs entre la situation des résidents et celle des non-résidents, tant au niveau de la source des revenus, de la capacité contributive et de la situation familiale, invoquées par la Belgique ne sont pas pertinentes en l'espèce car elles ont été développées dans le cadre d'une jurisprudence portant sur l'impôt sur le revenu²⁵⁰. Or, ici, aucun élément du dossier ne permet de démontrer que le régime litigieux des droits d'enregistrements les prend en compte lors du versement desdits droits²⁵¹. Ces derniers sont, en effet, établis par rapport au prix de vente des immeubles²⁵². Dans ces conditions, la seule différence entre les résidents de Région flamande et les non-résidents réside dans le « lieu de leur résidence principale antérieure »²⁵³. Les deux situations sont donc objectivement comparables²⁵⁴.

En revanche, la Cour estime que la deuxième condition est remplie. Elle admet en effet la justification invoquée par la Belgique, consistant en « la nécessité de garantir la cohérence du régime fiscal »²⁵⁵. Pour qu'une telle justification soit acceptée, la Cour considère qu'il faut qu'il existe un « lien direct entre l'avantage fiscal concerné et la compensation de cet avantage par un prélèvement fiscal déterminé », ce qu'elle estime être le cas en l'espèce²⁵⁶. A cet égard, la Cour fait remarquer que si des personnes d'autres Etats membres venaient elles aussi à bénéficier du Régime flamand de l'imputabilité des droits d'enregistrement, elles « tireraient indûment avantage d'un régime d'imposition auquel leur précédente acquisition immobilière, en dehors de la Belgique, n'aurait pas été soumise. »²⁵⁷

²⁴⁹ C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. Royaume de Belgique), *op. cit.*, point 51.

²⁵⁰ *Ibid.*, point 56.

²⁵¹ *Ibid.*, point 58.

²⁵² *Ibid.*, point 58.

²⁵³ *Ibid.*, point 59.

²⁵⁴ *Ibid.*, point 60.

²⁵⁵ *Ibid.*, point 69.

²⁵⁶ *Ibid.*, point 71.

²⁵⁷ *Ibid.*, point 74.

La Cour, après avoir vérifié que cette restriction aux mouvements de capitaux est proportionnée et appropriée à l'objectif de préserver la cohérence du régime fiscal, rejette le recours introduit par la Commission européenne²⁵⁸.

Il n'est pas inutile de préciser que cette différence de traitement existe aussi pour les personnes qui déplacent leur résidence principale d'une région belge autre que la Région flamande vers cette dernière Région mais, dans ce cas, la Cour estime que « le droit de l'Union ne saurait être appliqué à une situation purement interne, où il n'aurait pas été question de l'exercice d'une liberté de circulation au sein de l'Union »²⁵⁹. La libre circulation des capitaux ne protégera donc pas tous les investissements effectués au sein de l'Union européenne²⁶⁰.

Le même jour que le prononcé de l'affaire analysée ci-dessus, la Cour a statué dans un arrêt²⁶¹ pratiquement semblable à propos d'une disposition fiscale hongroise traitant de manière discriminatoire l'acquisition, en Hongrie, d'un immeuble destiné à être une résidence principale qui fait suite à la vente d'un bien résidentiel antérieur, en « prévoyant des mesures plus favorables lorsque cette résidence était située en Hongrie et non sur le territoire d'un autre Etat membre »²⁶². La Cour a estimé qu'elle est compatible avec la libre circulation des personnes et la liberté d'établissement garanties par le T.F.U.E.

A l'inverse, d'autres législations nationales octroyant, à certaines conditions, un avantage fiscal particulier ont été jugées contraires au droit communautaire.

Ainsi, dans deux arrêts similaires impliquant la Suède²⁶³ et le Portugal²⁶⁴, la Cour a considéré que constituent une restriction à la libre circulation des personnes (article 18 CE) dont la liberté d'établissement (article 43 CE) et la libre circulation des travailleurs (article 39 CE) sont des expressions caractéristiques²⁶⁵, les dispositions fiscales qui subordonnent le bénéfice de l'exonération ou du report d'imposition de la plus-value résultant de la cession de biens immeubles d'habitation à une condition de réinvestissement des gains dans l'acquisition de biens immeubles situés sur le territoire de l'Etat membre octroyant l'avantage, à

²⁵⁸ J. VAN DYCK, *op. cit.*, p. 11.

²⁵⁹ C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. Royaume de Belgique), *op. cit.*, point 43.

²⁶⁰ F. PICOD, *op.cit.*, p. 670.

²⁶¹ C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. République de Hongrie), C-253/09.

²⁶² *Ibid.*, point 8.

²⁶³ C.J.U.E., 18 janvier 2007 (Commission européenne c. Royaume de Suède), C-104/06.

²⁶⁴ C.J.U.E., 26 octobre 2006 (Commission européenne c. République portugaise), C-345/05.

²⁶⁵ E. TRAVERSA, « Droit fiscal communautaire – (1^{er} mars 2006 – 28 février 2007) », *J.T.D.E.*, n° 140, 2007, p. 172.

l'exclusion donc de l'achat d'immeubles situés dans d'autres Etats membres²⁶⁶.

Ces dispositions ont un effet dissuasif à l'égard des contribuables qui désirent vendre leur immeuble pour s'installer dans un Etat membre autre que la Suède ou l'Espagne²⁶⁷. Par conséquent, les investissements effectués dans des biens immeubles étrangers sont moins attractifs que ceux réalisés dans des immeubles situés dans les Etats concernés.

La Cour refuse l'argument lié à la protection d'un droit au logement invoqué par le Portugal pour justifier l'entrave à la liberté de circulation des personnes²⁶⁸. De même, elle rejette la cause de justification relative à la cohérence du régime fiscal, avancée tant par l'Etat portugais que par l'Etat suédois, faute d'existence de lien direct entre l'avantage accordé au contribuable et l'imposition de celui-ci²⁶⁹. La Cour statua donc plus sévèrement qu'elle ne la fait plus récemment dans les affaires similaires impliquant la Belgique et la Hongrie.

Précisions que la Commission avait également traduit l'Espagne²⁷⁰ devant la Cour de Justice en 2013 et envoyé un avis motivé²⁷¹ au Luxembourg le 20 février 2014 suite à leurs dispositions fiscales, similaires à celles de la Suède et du Portugal. Toutefois, ces derniers ayant pris les mesures nécessaires pour se conformer au droit communautaire, la procédure engagée (à différents stades) à leur encontre fut clôturée respectivement le 16 octobre 2014 ainsi que le 26 mars 2015.

²⁶⁶ *Ibid.*, p. 172.

²⁶⁷ C.J.U.E., 26 octobre 2006, point 20.

²⁶⁸ E. TRAVERSA, « Droit fiscal communautaire – (1^{er} mars 2006 – 28 février 2007) », *op.cit.*, p. 172.

²⁶⁹ C.J.U.E., 26 octobre 2006, point 27.

²⁷⁰ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission traduit l'Espagne devant la Cour de justice pour taxation discriminatoire de l'immobilier », 25 avril 2013, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-13-365_fr.htm.

²⁷¹ COMMISSION EUROPÉENNE, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission demande au Luxembourg de revoir sa législation sur la fiscalité des plus-values immobilières », 20 février 2014, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-14-116_fr.htm.

Partie 3. Les échanges de renseignements entre les Etats

Avec le phénomène de la mondialisation, la mobilité des individus s'est accrue considérablement, se traduisant notamment par une dispersion géographique croissante des personnes et des biens, à l'intérieur comme au-delà des frontières européennes²⁷².

Malgré les diverses dispositions belges prévoyant l'obligation pour le contribuable de porter à la connaissance de l'administration fiscale l'existence de son bien situé à l'étranger, ne pas déclarer la valeur ou les revenus locatifs de ce bien induit une tentation bien grande pour celui-ci, si bien que les administrations fiscales, demeurées, quant à elles, confinées à leur territoire national se verront obligées de collaborer entre elles afin d'assurer une fiscalité efficace dans les situations transfrontalières²⁷³.

C'est dans cette optique que L'O.C.D.E. et les instances européennes ont, depuis plusieurs années maintenant, multiplié les initiatives visant à assurer la transparence et la traçabilité des patrimoines²⁷⁴. En effet, de multiples instruments bi- et multilatéraux consacrent désormais un principe d'assistance administrative en matière fiscale²⁷⁵.

Dans le chapitre 1, nous examinerons les différentes sources de droit à l'origine de ce système d'échange de renseignements²⁷⁶. En plus de disposer d'un large réseau de mécanismes d'échange d'informations couvert par des C.P.D.I. et divers accords d'échange, la Belgique est aussi partie à la Directive européenne relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal ainsi qu'à la Convention internationale concernant l'assistance administrative mutuelle dans cette même matière²⁷⁷.

Compte tenu de la diversité des instruments juridiques relatifs à la coopération internationale, la problématique de la hiérarchie des sources mérite d'être abordée (Chapitre 2).

²⁷² D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 365.

²⁷³ O.C.D.E., « Echange automatique de renseignements : ce que recouvre l'échange automatique, son mode de fonctionnement, ses avantages et les progrès restant à accomplir », 2012, p. 3, disponible sur http://www.oecd.org/fr/ctp/echange-de-renseignements-fiscaux/Echange_automatique_de_renseignements_Manuel_Final_Website.pdf.

²⁷⁴ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 429.

²⁷⁵ *Ibid.*, p. 429.

²⁷⁶ S. SEGIER, « Coopération fiscale internationale en Belgique et demandes internationales de renseignement – Aperçu des différentes sources de droit », *Act. Fisc.*, n° 36, 2011, p. 4.

²⁷⁷ O.C.D.E., « Forum mondial sur la transparence et l'échange de renseignements à des fins fiscales – Rapport d'examen par les pairs : Belgique. Phase 2. », 2013, p. 7, disponible sur http://www.oecd-ilibrary.org/fr/taxation/forum-mondial-sur-la-transparence-et-l-echange-de-renseignements-a-des-fins-fiscales-rapport-d-examen-par-les-pairs_22194711.

Cependant nous verrons dans le chapitre 3 quelques exemples de difficultés devant être surmontées pour parvenir à l'efficacité des échanges d'informations.

Chapitre 1. Sources de droit à l'origine du système d'échange de renseignements

Section 1. Les conventions préventives de la double imposition

La coopération fiscale internationale repose traditionnellement sur des conventions préventives de la double imposition. Alors que celles-ci prévoient que l'imposition d'un immeuble situé à l'étranger revient à l'Etat contractant de situation du bien, il est considéré tout de même utile, pour l'administration fiscale belge, d'obtenir ces informations²⁷⁸. En effet, nous avons vu que les revenus étrangers interviennent dans la fixation du taux d'imposition qui s'appliquera aux revenus de source belge, en vertu de la réserve de progressivité²⁷⁹. Par ailleurs, être propriétaire d'une seconde résidence à l'étranger peut également signaler une aisance supérieure à celle qu'attestent les revenus déclarés et dès lors, engendrer une imposition par signes et indices²⁸⁰. Dans cette perspective, l'échange international de renseignements fiscaux apparaît primordial.

C'est ainsi que la majorité des conventions préventives de la double imposition contiennent une disposition permettant aux administrations fiscales belges de coopérer avec leurs homologues internationaux²⁸¹. En matière d'impôts sur les revenus, la Belgique a conclu de telles conventions avec près de 90 Etats²⁸². Le taux de couverture géographique est largement répandu, nonobstant certaines régions sous-représentées en Afrique, en Amérique du Sud et au Moyen-Orient²⁸³.

Cette habilitation d'échanger des renseignements vraisemblablement pertinents ou nécessaires est reprise dans l'article 26 du modèle de convention O.C.D.E.²⁸⁴. Cependant, celle-ci diffère selon que les C.P.D.I. s'écartent davantage du modèle O.C.D.E.

On distingue ainsi deux types de clauses d'échange d'informations : la grande clause, conforme au modèle O.C.D.E., selon laquelle l'échange d'informations peut être réalisé en vue de garantir le respect des dispositions de la convention fiscale et de la législation fiscale

²⁷⁸ COUR DES COMPTES, « Rapport sur la coopération internationale des administrations fiscales belges », 2 février 2011, p. 55.

²⁷⁹ *Ibid.*, p. 55.

²⁸⁰ *Ibid.*, p. 55.

²⁸¹ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 3.

²⁸² *Ibid.*, p.3.

²⁸³ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 17.

²⁸⁴ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 13 ; En 2005, un nouveau paragraphe a été ajouté, prévoyant l'échange de données bancaires.

interne des Etats contractants²⁸⁵. L'objectif n'est donc pas d'uniquement éviter la double imposition. La petite clause prévoit par contre que les autorités fiscales compétentes ne peuvent échanger des informations qu'en vue de garantir des dispositions de la convention fiscale, à l'exclusion donc des informations se référant à la législation interne des Etats contractants²⁸⁶.

Quel que soit le type de clause adopté par les Etats contractants, l'échange se réalise selon trois modalités principales²⁸⁷. Les renseignements peuvent ainsi être transmis de la manière la plus traditionnelle possible : sur **demande**²⁸⁸. Cela implique qu'un Etat contractant transmette des informations relatives à la situation d'un contribuable après avoir été requis par l'administration de l'autre Etat²⁸⁹. Cette demande n'est légitime que si l'Etat requérant a préalablement épuisé toutes les sources internes permettant d'obtenir les informations utiles²⁹⁰. L'échange peut également s'opérer **automatiquement**, de façon périodique et sans demande préalable, en ce qui concerne certaines catégories de revenus, ou encore **spontanément**, lorsque les Etats contractants s'envoient mutuellement des renseignements sans demande préalable²⁹¹. Notons par ailleurs que le modèle O.C.D.E. mentionne également, comme autres formes de coopération internationale, les contrôles fiscaux simultanés et les missions à l'étranger²⁹².

Il convient de mentionner d'une part, concernant sa portée, que l'échange d'informations n'est généralement pas limité aux bénéficiaires de la convention puisqu'il peut également concerner des non-résidents²⁹³.

De plus, depuis la modification du modèle O.C.D.E. en la matière, les C.P.D.I. visent généralement tous les impôts perçus par les Etats contractants, y compris ceux qui ne sont pas ciblés par la C.P.D.I. applicable en l'espèce²⁹⁴.

En effet, depuis l'avis du Conseil d'Etat d'avril 2010, la Belgique a élargi l'échange de renseignements aux impôts régionaux ou locaux²⁹⁵. Ce dernier estimait que comme certains

²⁸⁵ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 14 ; E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 288.

²⁸⁶ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 13 ; D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 430 ; E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 289.

²⁸⁷ E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 289.

²⁸⁸ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 20.

²⁸⁹ *Ibid.*, p. 20.

²⁹⁰ *Ibid.*, p. 20 ; E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 289.

²⁹¹ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, pp. 20 et 21 ; E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 289.

²⁹² COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 21.

²⁹³ Article 1 du modèle O.C.D.E. de Convention fiscale concernant le revenu et la fortune, version 2010.

²⁹⁴ Article 2 modèle O.C.D.E. de Convention fiscale concernant le revenu et la fortune, version 2010.

protocoles conclus afin de modifier l'article relatif à l'échange de renseignements des C.P.D.I. présentaient un "caractère mixte", ils visaient également les impôts régionaux et locaux bien qu'ils fassent uniquement référence "*aux impôts perçus par les Etats contractants et pour le compte de ceux-ci*". Ce qui précède est la conséquence de la régionalisation progressive du pouvoir de taxation.

Par ailleurs, plusieurs garanties préservant la confidentialité des renseignements échangés sont mises en place au profit du contribuable, freinant ainsi la coopération fiscale internationale²⁹⁶. La première, prescrite au §3 de l'article 26 du modèle O.C.D.E., prévoit qu'on ne peut contraindre un Etat à fournir des renseignements « *qui révéleraient un secret commercial, industriel, professionnel ou un procédé commercial ou des renseignements dont la communication serait contraire à l'ordre public* »²⁹⁷. La deuxième limite, stipulée aux §3, a) et b) de l'article 26 du modèle O.C.D.E. découle du principe de réciprocité, inhérent à toute C.P.D.I. Ainsi, l'administration fiscale de l'Etat requis ne peut être contrainte de fournir des informations qui ne pourraient l'être en vertu de sa propre législation ou de sa pratique administrative ou de celle de l'Etat requérant²⁹⁸. En outre, l'Etat requis ne peut adopter, lorsqu'il communique des renseignements à l'Etat requérant, des mesures non autorisées par sa propre législation ou sa pratique administrative ou par celles de l'Etat requérant²⁹⁹. Ce principe induit donc que c'est sur base de la législation interne la plus restrictive que s'opérera l'échange de renseignements³⁰⁰.

L'application de ce principe empêche totalement ou en partie la Belgique de recevoir des renseignements relatifs aux immeubles appartenant à ses ressortissants belges situés dans un autre Etat contractant³⁰¹. En effet, depuis la régionalisation de la fiscalité immobilière, le S.P.F. des Finances ne dispose plus toujours des informations sur le précompte immobilier demandées par les Etats contractants³⁰². Des négociations avec les services régionaux s'avèreraient donc nécessaires³⁰³.

²⁹⁵ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 14.

²⁹⁶ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 430.

²⁹⁷ J.-P. BOURS, *op. cit.*, p. 108.

²⁹⁸ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 434.

²⁹⁹ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 431 ; E., TRAVERSA et B., VINTRAS, *op. cit.*, p. 289.

³⁰⁰ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 17.

³⁰¹ *Ibid.*, p. 63.

³⁰² *Ibid.*, pp. 65 et 66.

³⁰³ *Ibid.*, p. 69.

Section 2. La Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale

Conçue conjointement par le Conseil de l'Europe et l'O.C.D.E. et conclue à Strasbourg le 25 janvier 1988, la convention concernant l'assistance administrative mutuelle³⁰⁴ en matière fiscale a été amendée en 2010 par un Protocole afin d'être alignée sur la norme internationale d'échange de renseignements³⁰⁵.

Cet instrument multilatéral, dans le sens où il constitue une base juridique unique pour une coopération multi-Etats, s'inscrit dans le cadre de la lutte contre l'évasion et la fraude fiscale³⁰⁶. Il est ouvert à tous les pays. A l'heure actuelle, il a été signé par une soixantaine de pays comprenant tous les pays du G20, les BRICS, les centres financiers les plus importants, presque tous les pays de l'O.C.D.E. et certains pays en voie de développement³⁰⁷.

Il nécessite la conclusion d'accords bilatéraux traitant diverses modalités non réglées par la convention afin de lui garantir une portée la plus large possible³⁰⁸.

L'échange de renseignements s'opère selon diverses modalités telles que celles prévues dans les C.P.D.I., à savoir : l'échange sur demande, spontané et automatique, les contrôles fiscaux simultanés et les missions à l'étranger³⁰⁹. D'autres formes d'assistance sont notamment prévues telle que l'entraide au recouvrement³¹⁰.

Par ailleurs, la convention vise tout type d'impôts directs ou indirects, perçus pour le compte de l'Etat ou de l'une de ses subdivisions politiques, à l'exception des droits de douane³¹¹.

La convention est également très vigilante à la protection des données personnelles et à la confidentialité. En effet, l'Etat requérant doit traiter les informations ayant un caractère

³⁰⁴ Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale, signée à Strasbourg le 25 janvier 1988, approuvée par la loi du 24 juin 2000.

³⁰⁵ O.C.D.E., « Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale », 2015, disponible sur <http://www.oecd.org/fr/ctp/echange-de-renseignementsfiscaux/conventionconcernantlassistanceadministrativemutuelleenmatierefiscale.htm>.

³⁰⁶ O.C.D.E., « Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale – panorama », 2015, disponible sur http://www.oecd.org/fr/ctp/echange-de-renseignements-fiscaux/FR_Convention_Flyer.pdf.

³⁰⁷ O.C.D.E., « Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale », *op. cit.*

³⁰⁸ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 435.

³⁰⁹ O.C.D.E., « Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale – panorama », *op. cit.*

³¹⁰ *Ibid.*

³¹¹ *Ibid.*

personnel en conformité non seulement avec sa propre législation mais aussi en tenant compte des garanties prescrites dans la législation de l'autre Etat contractant³¹².

La convention est assez flexible dans la mesure où elle offre aux Etats contractants la faculté de formuler certaines réserves (avec possibilité de rétraction ultérieure) vis-à-vis des impôts dont ils ne souhaitent pas communiquer d'informations et des formes d'assistance visées par la convention³¹³.

Elle permet également, sous certaines conditions, que les renseignements recueillis dans le cadre de la convention puissent être communiqués à d'autres autorités tels que les services de police, en vue de lutter contre la corruption, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme³¹⁴.

Section 3. La directive européenne d'assistance mutuelle

L'assistance mutuelle entre Etats se trouve également dans la réglementation européenne. En matière de fiscalité directe, elle a été consacrée dans la directive 77/799/CE du 19 décembre 1977³¹⁵ qui est venue compléter les dispositions conclues dans le cadre des conventions préventives de la double imposition³¹⁶. Conformément à cette directive, les autorités compétentes des Etats membres échangent toutes les informations pour permettre l'établissement correct des impôts sur le revenu et sur la fortune³¹⁷.

Avec l'avancée croissante de la mondialisation des investissements, la directive 77/799/CEE ne permettait plus de satisfaire les besoins actuels de la coopération administrative³¹⁸. Dans son contexte, la Commission élaborait un nouvel instrument, la directive 2011/16/UE³¹⁹ du 15 février 2011, régissant la coopération fiscale européenne³²⁰.

³¹² *Ibid.*

³¹³ *Ibid.*

³¹⁴ Article 22.4 de la Convention.

³¹⁵ Directive (CE) n° 77/799 du Conseil du 19 décembre 1977 concernant l'assistance mutuelle des autorités compétentes des Etats membres dans le domaine des impôts directs, *J.O.C.E.*, L.336, 19 décembre 1977, pp. 15 à 20.

³¹⁶ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, pp. 433 et 434.

³¹⁷ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 13.

³¹⁸ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 434.

³¹⁹ Directive (UE) n° 2011/16 du Conseil du 15 février 2011 relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal et abrogeant la directive 77/799/CEE, *J.O.U.E.*, L.64/1, 11 mars 2011, pp. 1 à 12.

³²⁰ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 434.

Cet instrument comporte des dispositions copiées sur les standards internationaux de l'O.C.D.E.³²¹. Il organise l'échange d'informations « vraisemblablement pertinentes » selon diverses modalités connues telles que l'échange d'informations sur demande, spontané, automatique ainsi que les notifications des décisions fiscales et les contrôles fiscaux simultanés³²².

La directive contient également plusieurs limites découlant du principe de réciprocité. Un système électronique sécurisé est également prévu.

Elle s'applique à tout type d'impôts perçus par un Etat membre « soit directement, soit par le biais de ses entités territoriales ou administratives et qui ne sont pas encore couverts par d'autres dispositions du droit de l'U.E. »³²³.

A compter du 1^{er} janvier 2015, l'échange automatique d'informations est obligatoire pour cinq catégories non financières de revenus et de capital dont notamment la propriété et les revenus de biens immobiliers³²⁴.

Section 4. Les accords administratifs et transfrontaliers

La Belgique a également conclu des accords de coopération administrative fiscale avec une douzaine d'Etats : le Canada, le Danemark, l'Estonie, la Lituanie, la Lettonie, les Etats-Unis, la France, l'Italie, les Pays-Bas, le Rwanda, la Tchéquie et l'Ukraine³²⁵. A titre d'exemple, celui avec la France existe depuis le 10 juillet 2002³²⁶.

Son objectif consiste à accentuer l'échange d'informations entre les deux pays ainsi qu'à mettre en place des contrôles fiscaux simultanés³²⁷.

Ces accords sont négociés entre les administrations fiscales des parties contractantes, sans l'intervention du législateur³²⁸. Il ne s'agit donc pas d'accords interétatiques. Toutefois, ces

³²¹ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 434.

³²² COMMISSION EUROPÉENNE, « Une coopération administrative améliorée dans le domaine de la fiscalité directe », disponible sur http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxation/tax_cooperation/mutual_assistance/direct_tax_directive/index_fr.htm.

³²³ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 434.

³²⁴ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 434 ; COMMISSION EUROPÉENNE, « Une coopération administrative améliorée dans le domaine de la fiscalité directe », *op. cit.*

³²⁵ Voy. le site internet du Service Public Fédéral Finances (www.fiscus.fgov.be).

³²⁶ *Ibid.*

³²⁷ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 433 ; J. VANDEN ABEELE, « Echange de renseignements: nouvel arrangement avec la France », *Fiscologue*, n° 226, 31 octobre 2002, p.4.

³²⁸ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 15.

arrangements sont l'application concrète des règlements-cadres que constituent les sources de droit international dans le cadre de la coopération fiscale internationale: directives, règlements européens, traités et accords³²⁹.

Leur portée est assez variable mais de façon générale, ils intensifient l'échange d'informations dans de multiples matières, soit pour certains éléments de revenus déterminés³³⁰. Ainsi les renseignements transmis peuvent concerner des mutations immobilières, des donations et legs immobiliers considérables³³¹. Ils contiennent des dispositions très diverses : langue utilisée, renseignements à échanger, délais à respecter, précision des autorités compétentes, etc.³³²

La liste de pays dévoilée ci-dessus montre, tel que l'indique le rapport de la Cour des Comptes, qu'une part importante des accords sont conclus avec des partenaires commerciaux moins importants tels que l'Ukraine et les pays baltes alors que plusieurs partenaires commerciaux influents et même certains pays frontaliers comme l'Allemagne n'y figurent pas³³³. Le fisc belge a néanmoins entrepris de signer davantage d'accords administratifs, en invitant une quarantaine d'Etats à négocier mais le résultat engrangé fut modeste³³⁴.

En outre, la Belgique a signé des accords transfrontaliers organisant l'échange direct de renseignements, spontané ou sur demande, entre les fonctionnaires de zones frontalières délimitées³³⁵. Il n'y a donc aucune intervention des services centraux de taxation.

L'objectif consiste à accélérer l'échange d'informations plutôt lent lorsque l'on opte pour la voie classique³³⁶. Un accord transfrontalier avec la France est en vigueur depuis 2006³³⁷. Depuis lors, le nombre de renseignements fiscaux n'a cessé d'augmenter mais le rapport de la Cour des comptes observe cependant davantage d'initiatives de la part de la France que de la Belgique³³⁸.

³²⁹ *Ibid.*, p. 15.

³³⁰ D. LEQUEUX et E.-J. NAVEZ, *op. cit.*, p. 433.

³³¹ *Ibid.*, p. 433.

³³² COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 25.

³³³ *Ibid.*, p. 25.

³³⁴ *Ibid.*, p. 25.

³³⁵ *Ibid.*, p. 47.

³³⁶ *Ibid.*, p. 47.

³³⁷ *Ibid.*, p. 50.

³³⁸ *Ibid.*, p. 50.

Chapitre 2. La hiérarchie des sources

Tout d’abord, on ne sera pas surpris d’apprendre que les traités internationaux priment sur le droit interne. En effet, ces derniers étant entérinés par des lois belges, ils intègrent la législation fiscale belge en vigueur à cette période-là et ne peuvent par conséquent pas faire l’objet d’un refus d’application sous prétexte qu’ils vont à l’encontre du droit interne belge³³⁹.

En outre, lorsque plusieurs instruments internationaux sont susceptibles de s’appliquer, la priorité est, en principe, donnée à la norme permettant d’atteindre les objectifs de la manière la plus efficace³⁴⁰.

Toutefois, les instruments européens priment sur la convention du 25 janvier 1988 concernant l’assistance administrative mutuelle en matière fiscale. En effet, lorsque ces derniers entrent en concurrence, les Etats membres de l’U.E. doivent faire prévaloir la directive européenne³⁴¹.

Concrètement, lors d’un échange d’informations en matière d’impôt sur les revenus, la Belgique se référera conjointement à la directive européenne et aux conventions bilatérales, lorsqu’elle interroge un Etat membre de l’U.E. ou à ces mêmes conventions bilatérales et à la convention de 1988, lorsqu’elle soumet une demande de renseignements à un autre Etat signataire de ladite convention³⁴².

Chapitre 3. Difficultés dans les échanges de renseignements

Le rapport de la Cour des Comptes estime que, globalement, la Belgique dispose d’instruments juridiques satisfaisants pour favoriser la coopération fiscale internationale sous ses diverses formes³⁴³.

Le principe de réciprocité, inhérent aux C.P.D.I. mais également présent dans d’autres instruments, constitue cependant un obstacle considérable à l’échange d’informations. Il

³³⁹ C. DOCCLO, « L’échange de renseignements », *R.G.F.*, 2000, p. 317.

³⁴⁰ C. DOCCLO et S. KNAEPEN, « L’échange international de renseignements à des fins fiscales », *J.D.F.*, 2012, p. 333.

³⁴¹ C. DOCCLO, *op. cit.*, p. 317.

³⁴² C. DOCCLO et S. KNAEPEN, *op. cit.*, p. 334 ; C. DOCCLO, *op. cit.*, pp. 316 et 317.

³⁴³ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 34.

empêche en effet la Belgique de demander des renseignements qu'elle ne peut fournir elle-même³⁴⁴. Ainsi, en matière immobilière, des négociations avec les autorités régionales seraient nécessaires pour limiter l'effet de ce principe et accélérer l'échange de données relatives aux biens immobiliers³⁴⁵.

On a abordé par ailleurs la question de l'échange automatique de renseignements et observé que ce dernier est devenu obligatoire pour tout ce qui concerne la propriété et les revenus de biens immobiliers. Les progrès en vue d'améliorer la coopération internationale en la matière sont en bonne voie mais il n'en reste pas moins que certains obstacles persistent.

En effet, la Cour des Comptes constate d'une part que les renseignements reçus ne sont pas toujours communiqués à temps aux services de taxation compétents et qu'inversement, les délais de réponse à une demande d'informations d'un Etat étranger sont toujours trop élevés, bien qu'ils diminuent d'année en année³⁴⁶. Cela pourrait s'expliquer, comme l'ont indiqué les « pairs » du Forum mondial sur la transparence, par l'absence de dispositions belges imposant un délai de réponse maximal à une demande d'un Etat étranger³⁴⁷. Ces considérations ont honorablement poussé la Belgique à conclure des accords pour concéder le statut d' « autorité compétente » à certains fonctionnaires de zones transfrontalières délimitées³⁴⁸.

La même Cour remarque, d'autre part, qu'il est souvent difficile de relier l'information reçue à un contribuable identifiable. En 2011, le taux d'identification des données échangées automatiquement était à peine de 55%³⁴⁹.

Ces observations nous montrent que des améliorations concernant l'échange automatique sont encore nécessaires en matière immobilière. Pour ceux qui n'en sont pas encore pleinement conscients, le rapport de l'O.C.D.E. décrit très bien l'utilité significative de cette forme d'échange : « *Le but des administrations fiscales est d'amener les contribuables à déclarer spontanément leurs revenus de source étrangère à l'avenir. Un moyen d'y parvenir est de les informer de la quantité d'informations faisant l'objet d'un échange de*

³⁴⁴ *Ibid.*, pp. 4 et 55.

³⁴⁵ *Ibid.*, p. 69.

³⁴⁶ C. DOCCLO et S. KNAEPEN, *op. cit.*, p. 346.

³⁴⁷ O.C.D.E., « Forum mondial sur la transparence et l'échange de renseignements à des fins fiscales – Rapport d'examen par les pairs : Belgique. Phase 1. », 2011, p. 63, disponible sur http://www.oecd-ilibrary.org/fr/taxation/forum-mondial-sur-la-transparence-et-l-echange-de-renseignements-a-des-fins-fiscales-rapport-d-examen-par-les-pairs-belgique-2011_9789264110427-fr.

³⁴⁸ C. DOCCLO et S. KNAEPEN, *op. cit.*, p. 347.

³⁴⁹ COUR DES COMPTES, *op. cit.*, p. 55.

*renseignements automatiques car l'expérience enseigne que la discipline fiscale augmente à mesure qu'une plus grande quantité d'informations est transmise. »*³⁵⁰

³⁵⁰ O.C.D.E., « Echange automatique de renseignements : ce que recouvre l'échange automatique, son mode de fonctionnement, ses avantages et les progrès restant à accomplir », *op. cit.*, p. 9.

Partie 4. La nécessité d'une réforme en matière immobilière

Nous venons de voir que la Commission et la Cour de Justice dénoncent vivement le système belge de taxation des revenus immobiliers (analysé dans la Partie 1) qui privilégie davantage la détention d'immeubles donnés ou non en location en Belgique par rapport à ceux situés à l'étranger. Ce dernier constitue, selon elles, une restriction aux mouvements de capitaux au sein de l'Union européenne. Par ailleurs, le système d'échange de renseignements étant devenu automatique pour les revenus immobiliers, la nécessité d'une réforme devient indispensable.

Face à ces situations, divers projets de solutions émanant du gouvernement furent proposés en vue de réformer le système, dont la taxation des revenus immobiliers sur la base du revenu réel. Cette dernière n'est pas nouvelle puisqu'elle avait déjà été évoquée lors de la réforme fiscale de 1962³⁵¹.

Cette annonce fit néanmoins l'objet d'une violente vague de critiques de la part de nombreux auteurs, bien que ce système de taxation des loyers réels soit prépondérant dans l'ensemble des pays de l'Union (voir la Partie 1, Chapitre 2, Section 2 pour la France). Pourtant, le caractère obsolète du revenu cadastral mènerait à penser qu'une taxation des loyers réels serait plus juste et équitable que le système actuel³⁵². En effet, en plus d'être source d'inégalités concernant des situations transfrontalières, il l'est aussi pour des situations internes. Nous les analyserons dans le Chapitre 1. Quant au Chapitre 2, il évoquera la solution d'une taxation sur base des loyers réels.

³⁵¹ Voy. M. ELOY et C. MARCUS, « Vers une taxation de tous les loyers sur base du revenu réel ? », *R.G.F.*, 2013, n°13, p. 2.

³⁵² C. MIKOLAJCZAK, « Pourquoi la taxation des loyers fait peur », *La libre*, 20 janvier 2014, disponible sur www.lalibre.be.

Chapitre 1. Problèmes du régime actuel de taxation des revenus immobiliers

Section 1. L'inadéquation des revenus cadastraux par rapport aux loyers réels entraîne une faible imposition des revenus immobiliers en comparaison de celle des revenus mobiliers

Tout d'abord, comme nous l'avons mentionné *supra*, ce revenu fictif devait être adapté tous les 10 ans mais la dernière révision date de 1980, avec pour référence le marché locatif de 1975³⁵³. Pour remédier à cette absence de péréquation, causée en grande partie par le morcellement des compétences entre les différents niveaux de pouvoir, le revenu cadastral est indexé chaque année depuis 1991³⁵⁴. Il doit donc correspondre au « reflet du marché locatif, tant en niveau qu'en tendance »³⁵⁵. La Commission estime cependant qu'une telle indexation est insuffisante pour suivre l'évolution effective des loyers³⁵⁶. Selon Nicolas Bernard, professeur aux Facultés Saint-Louis, « les loyers perçus à l'heure actuelle doivent probablement être quatre fois plus élevés que le revenu cadastral sur la base duquel les propriétaires continuent d'être taxés. »³⁵⁷

De plus, la taxation du revenu d'un immeuble loué à un particulier (précompte immobilier et revenu cadastral indexé augmenté de 40%) est estimée entre 5 et 15% du loyer réellement perçu, ce qui est très faible comparé au précompte mobilier de 25 %³⁵⁸. Les revenus du capital ne sont donc pas tous imposés de la même manière en Belgique. Les revenus immobiliers sont moins taxés que les actions alors qu'ils sont généralement moins risqués que ces dernières³⁵⁹. Cette différence de traitement est assez contraire à une philosophie belge qui souhaite favoriser l'entrepreneuriat³⁶⁰.

³⁵³ P.-F. COPPENS, *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique, op. cit.*, p. 16.

³⁵⁴ *Ibid.*, p. 16 ; CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, « Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière, rapport de la section Fiscalité et Parafiscalité », *Bulletin de Documentation du Ministère des Finances*, vol. 57, n°3, 1997, p. 365.

³⁵⁵ CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, *op. cit.*, p. 323.

³⁵⁶ C. DE CAEVEL, « Les loyers bientôt taxés en Belgique? », *L'Echo*, 22 novembre 2013, disponible sur www.monargent.lecho.be.

³⁵⁷ N. BERNARD (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 304.

³⁵⁸ Rapport fait au nom de la Commission parlementaire mixte chargée de la réforme fiscale, *Doc. Parl.*, Sénat, 2013-2014, n° 5-2272/1, p. 5.

³⁵⁹ B. COLMANT, E. DE CALLATAY et C. SAMSON, *L'impôt en Belgique après la crise*, De Boeck et Larcier, 2010, p. 145.

³⁶⁰ *Ibid.*, p. 171.

Section 2. Non prise en compte des évolutions et des nouveaux éléments de confort

Cette référence aux valeurs locatives nettes de 1975 conduit à des inégalités entre les propriétaires d'immeubles³⁶¹.

D'une part, les évolutions du quartier, que ce soit une rénovation ou, au contraire, une dégradation, ne sont pas prises en compte³⁶². Les revenus cadastraux des différents biens augmenteront de la même manière, sans qu'il soit tenu compte des évolutions du parc immobilier³⁶³.

Ainsi, un bien situé à l'époque de référence, dans un quartier aisé mais dont la situation s'est depuis lors détériorée, maintiendra son revenu cadastral élevé³⁶⁴. A l'inverse, un immeuble situé dans un quartier détérioré ou un endroit peu attractif à l'époque de référence mais aujourd'hui rénové et modernisé jouira d'un revenu cadastral modéré³⁶⁵.

Cette logique, qui vaut tant pour les immeubles anciens que les immeubles nouvellement construits, génère une iniquité au sein des propriétaires³⁶⁶. Par ailleurs, elle n'encourage pas les futurs propriétaires à acquérir des biens immeubles dans des zones déjà sur le déclin, ce qui est assez contraire aux politiques d'aménagement du territoire qui ont pour objectif, justement, de rendre ces quartiers plus attractifs³⁶⁷.

D'autre part, les éléments de confort survenus après l'époque de référence de 1975 ne sont pas pris en considération lors de la détermination du revenu cadastral de biens rénovés ou nouvellement construits alors qu'ils ont pourtant une incidence sur la valeur locative des biens³⁶⁸. C'est le cas, par exemple, de la fibre optique. Dès lors, deux villas modestes situées dans un même quartier, dont l'une fait l'objet d'une rénovation et devient une splendide villa moderne, se verront imputer un revenu cadastral identique³⁶⁹. Une iniquité peut donc également se déceler au sein d'un quartier qui a évolué de manière uniforme.

³⁶¹ G. XHIGNESSE, « Rénover ou réformer la fiscalité du logement en Wallonie », *R.G.F.*, n°5, 2014, p. 7.

³⁶² *Ibid.*, p. 7.

³⁶³ O. DUBOIS, « Evaluation du mécanisme de précompte immobilier et de l'étude de solutions alternatives visant à assurer la rentabilité, l'équité et la durabilité de la taxation foncière », 2010, p. 27, disponible sur www.uvcw.be.

³⁶⁴ G. XHIGNESSE, *op. cit.*, p. 8.

³⁶⁵ G. XHIGNESSE, *op. cit.*, p. 7.

³⁶⁶ G. XHIGNESSE, *op. cit.*, p. 8.

³⁶⁷ B. COLMANT, E. DE CALLATAY et C. SAMSON, *op. cit.*, p. 149.

³⁶⁸ G. XHIGNESSE, *op. cit.*, p. 8.

³⁶⁹ *Ibid.*, p. 8 ; Rapport fait au nom de la Commission parlementaire mixte chargée de la réforme fiscale, *op. cit.*, p. 5.

Indiquons encore, comme le signale la Cour des Comptes³⁷⁰, que de nombreux travaux d'amélioration et de transformation sont cachés à l'administration du cadastre car les révéler pourrait engendrer une modification du revenu cadastral³⁷¹. Cette conséquence pousse donc de nombreux propriétaires à recourir au travail en noir³⁷².

Quoi qu'il en soit, ce problème d'intégration des mises à jour des transformations subsiste à cause du manque de moyens de l'administration qui n'est bien souvent pas au courant que les biens immobiliers des contribuables ont été améliorés³⁷³.

Chapitre 2. Une solution : la taxation des revenus immobiliers sur base des loyers réels

L'exposé ci-dessus nous montre bien que le système belge engendre, en plus des différences de traitement liées à des situations transfrontalières, des discriminations internes. Ce caractère désuet et inéquitable du revenu cadastral nous amène à penser qu'un nouveau système d'imposition des revenus immobiliers telle qu'une taxation sur base des loyers réels serait plus opportun.

Cela d'autant plus que depuis 2007, l'enregistrement du bail est devenu obligatoire, ce qui faciliterait amplement le travail de l'administration quant à la détermination de la base imposable³⁷⁴ (bien que la base de données ne soit pas encore complètement informatisée³⁷⁵ et malgré la tentation de certains de ne pas faire enregistrer leur bail en vue d'échapper à l'impôt³⁷⁶).

L'idée, selon Didier Grégoire, spécialiste de la fiscalité immobilière, serait d'imposer entre 40 et 50% du loyer réel tout en autorisant, en contrepartie, le propriétaire à déduire de

³⁷⁰ COUR DES COMPTES, « Rapport sur la réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation », 22 novembre 2006, p. 23.

³⁷¹ G. XHIGNESSE, *op. cit.*, p. 8.

³⁷² N. BERNARD (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, *op. cit.*, p. 306.

³⁷³ O. DUBOIS, *op. cit.*, p. 27.

³⁷⁴ C. MIKOLAJCZAK, *op. cit.* ; N. BERNARD, « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation », *J.T.*, 2007, p. 233.

³⁷⁵ F.M., « La taxation des loyers réels pourrait s'imposer », *Le Soir*, 21 janvier 2014, disponible sur www.pldw.info ; G. QUOISTIAUX, « Taxation des loyers: le cauchemar des propriétaires », *Trends-Tendances*, 17 janvier 2014, disponible sur www.trends.levif.be.

³⁷⁶ G. QUOISTIAUX, *op. cit.*

40 à 50% des charges qu'il supporte pour la rénovation de son bien³⁷⁷. Cela amoindrirait le recours au travail en noir puisque les frais officiels pourraient être déduits du loyer brut³⁷⁸.

Notons que les biens immobiliers non loués resteraient taxés sur la base du revenu cadastral. Une péréquation pourrait être indispensable pour permettre aux deux régimes d'exister de façon harmonieuse. *A contrario*, seule une infime partie des problèmes actuels seraient résolus³⁷⁹.

Toutefois, de nombreux politiciens et auteurs, qu'ils soient juristes ou économistes, ne sont pas du même avis et prônent plutôt pour d'autres solutions comme, par exemple, la taxation des revenus immobiliers à un tarif distinct³⁸⁰. L'idée d'une taxation des loyers réels avait déjà été abandonnée en 1979 de peur que le bailleur et le locataire ne puissent s'entendre trop aisément sur la déclaration d'un loyer inférieur à la réalité³⁸¹. Dans l'optique des auteurs actuels, les inconvénients sont multiples.

Ainsi, selon certains, suite à l'augmentation de la base imposable, l'impôt dû accroîtra brusquement dans le chef du propriétaire qui n'hésitera alors pas à répercuter cette hausse sur le loyer de son locataire³⁸². Aussi, les propriétaires seront rebutés à rénover leurs immeubles, ce qui réduira considérablement la qualité des bâtiments³⁸³. En outre, cette élévation de la taxation aura pour conséquence de diminuer le rendement du produit locatif, bien que ce dernier ne soit déjà pas extraordinaire (entre 3 et 5%)³⁸⁴. Les plus pessimistes estiment même que cette situation entraînerait la vente d'immeubles par leurs propriétaires, ce qui engendrerait une diminution de l'offre suivie d'une augmentation des loyers³⁸⁵. Enfin, ce changement ne serait pas aussi simple qu'imaginé. Par exemple, que faire, en pratique, lorsque les loyers sont en indivision³⁸⁶ ?

Selon nous, une réforme fiscale immobilière devrait inévitablement être adoptée en Belgique et ce à cause d'un revenu cadastral complètement obsolète, créant ainsi des

³⁷⁷ *Ibid.*

³⁷⁸ B. COLMANT, E. DE CALLATAY et C. SAMSON, *op. cit.*, p. 153.

³⁷⁹ CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, *op. cit.*, p. 374 ; S. ROBINET, *Le revenu cadastral est-il encore un instrument adéquat pour la taxation des revenus et du patrimoine immobiliers?*, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en droit, Université catholique de Louvain, 2012-2013, p. 67.

³⁸⁰ F.M., *op. cit.*

³⁸¹ J. AUTENNE et J. MALHERBE, *Péréquation cadastrale et réforme de la fiscalité immobilière – Commentaire de la loi du 19 juillet 1979*, Bruxelles, Larcier, 1980, p. 41.

³⁸² G. QUOISTIAUX, *op. cit.*

³⁸³ *Ibid.*

³⁸⁴ *Ibid.*

³⁸⁵ *Ibid.*

³⁸⁶ C. MIKOLAJCZAK, *op. cit.*

injustices entre les propriétaires. En effet, il n'est pas normal d'être taxé différemment pour un même bien. Si on élargit le champ de réflexion, il n'est pas non plus logique de taxer plus lourdement les revenus professionnels que les revenus immobiliers alors que, comme le soulignent très bien Maurice Eloy et Cédric Marcus dans leur article, ces derniers sont beaucoup plus stables que les revenus du travail qui dépendent en grande partie de la capacité physique des contribuables à travailler³⁸⁷. Une révision vers un régime plus cohérent et plus en accord avec le contexte actuel s'avère donc nécessaire. Nous sommes cependant conscients que l'atteindre ne sera pas un exercice facile. En effet, comme l'explique Olivier Hamal, président du Syndicat national des propriétaires, ces changements amèneront à reconsidérer entièrement l'ensemble de la fiscalité immobilière³⁸⁸. Or, cela s'avère compliqué du fait que la fiscalité immobilière n'est plus de la compétence unique de l'Etat fédéral mais aussi des régions³⁸⁹.

³⁸⁷ M. ELOY et C. MARCUS, *op. cit.*, p. 2 ; B. COLMANT, E. DE CALLATAY et C. SAMSON, *op. cit.*, p. 144.

³⁸⁸ C. MIKOLAJCZAK, *op. cit.*

³⁸⁹ G. QUOISTIAUX, *op. cit.*

Conclusion

Au terme de cette contribution, nous constatons que la détention, par un contribuable belge, d'un bien immobilier à l'étranger ne sera pas dépourvue de conséquences. En effet, ce dernier subira une taxation plus lourde que s'il avait acquis ce bien en Belgique. Cela s'explique notamment par l'existence de différentes modalités d'évaluation des revenus de biens immobiliers selon que ces derniers se trouvent en Belgique ou à l'étranger.

Cette discrimination concernant ces situations transfrontalières provient elle-même, à l'origine, du caractère obsolète du revenu cadastral, par ailleurs source d'inégalités dans des situations internes.

Ces considérations nous amènent à penser qu'une réforme fiscale serait indispensable, d'autant plus que l'échange étant devenu automatique, nombreux seront les contribuables qui verront s'accroître le montant des impôts réclamés pour la détention de leur bien.

La solution d'une taxation des biens immobiliers sur base des loyers réels est fréquemment évoquée dans le monde politique belge. Elle fait toutefois l'objet de vives critiques de la part de divers auteurs belges. Nous l'avons vu, elle présente certains avantages mais aussi de nombreux inconvénients, tous aussi décisifs les uns que les autres. Difficile, donc, de se positionner radicalement sur la question.

Ce constat est sans doute l'indication qu'une résolution interne des problèmes n'est pas assez suffisante. Il serait utile tant pour les autorités que pour les contribuables de standardiser, en plus des méthodes de renseignements, la fixation du montant taxable de ces investissements.

Atteindre cette standardisation sera encore un long chemin car des prérogatives nationales (et même régionales) en matière de taxation multiplient les différences de traitement parfois justifiées ou demandant de profondes modifications des systèmes d'imposition des revenus dans chaque Etat concerné.

L'actualité récente ne cesse effectivement de prouver que les politiques à l'origine de la fiscalité immobilière dans les Etats, même cosignataires de conventions et autres instruments, tiennent compte la plupart du temps des intérêts locaux (éventuellement industriels ou commerciaux), ce qui ne contribue pas nécessairement à la perception équitable des impôts.

Il est certain que toute réforme, quelle qu'elle soit, devrait tendre à une réduction des litiges entre contribuables et administrations fiscales mais devrait aussi assurer une plus grande justice entre les contribuables.

Cette révision de la taxation de l'immobilier, en plus d'être centrée sur la recherche de l'élimination de la fraude fiscale et de l'équité entre les contribuables, devra aussi empêcher que ces derniers ne subissent des contraintes importantes dans leurs propres choix d'investissement (comme c'est le cas avec le régime actuel de taxation des revenus de biens immobiliers).

Bibliographie

Sources normatives

- Convention préventive de la double imposition entre la Belgique et la France, signée à Bruxelles le 10 mars 1964, approuvée par la loi du 26 décembre 1964.
- Directive (CE) n° 77/799 du Conseil du 19 décembre 1977 concernant l'assistance mutuelle des autorités compétentes des Etats membres dans le domaine des impôts directs, *J.O.C.E.*, L.336, 19 décembre 1977, pp. 15 à 20.
- Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale, signée à Strasbourg le 25 janvier 1988, approuvée par la loi du 24 juin 2000.
- Directive (UE) n° 2011/16 du Conseil du 15 février 2011 relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal et abrogeant la directive 77/799/CEE, *J.O.U.E.*, L.64/1, 11 mars 2011, pp. 1 à 12.
- Modèle O.C.D.E. de Convention fiscale concernant le revenu et la fortune, version 2010.
- Code pénal du 8 juin 1867.
- Loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, *M.B.*, 17 janvier 1989.
- Code des impôts sur les revenus du 10 avril 1992.
- Circulaire n° 4/2010 du 6 avril 2010, addendum à la circulaire AFER n° Ci.R9.Div/577.956 du 11 mai 2006, disponible sur www.fisconet.be.
- Rapport fait au nom de la Commission parlementaire mixte chargée de la réforme fiscale, *Doc. Parl.*, Sénat, 2013-2014, n° 5-2272/1, p. 5.
- *Com. I.R.* 92, n° 13/8.
- *Com. I.R.* 92, n° 13/7.
- *Com. I.R.* 92, n° 13/6.
- *Com. I.R.* 92, n° 13/9.

Doctrine

1. Ouvrages collectifs, livres et encyclopédies

- AFSCHRIFT, T. et DAUBE, M., « Sous-titre 7 – Immeuble sis à l'étranger », in *Impôts des personnes physiques*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 157 à 161.
- AUTENNE, J. et MALHERBE, J., *Péréquation cadastrale et réforme de la fiscalité immobilière – Commentaire de la loi du 19 juillet 1979*, Bruxelles, Larcier, 1980.

- BERNARD, N. (sous la direction de), *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, Bruxelles, Larcier, 2014.
- BOURS, J.-P., « Etendue et limites, tant en Belgique qu'à l'étranger, des pouvoirs d'investigation du fisc belge », in *Actualités en droit fiscal. Les effets de la crise bancaire et dix ans de réforme de la procédure*, CUP, vol. 111, Liège, Anthemis, 2009, pp. 77 et s.
- COLMANT, B., DE CALLATAY, E. et SAMSON, C., *L'impôt en Belgique après la crise*, De Boeck et Larcier, 2010, pp. 142 à 186.
- COPPENS, P.-F., *La fiscalité immobilière en question : Guide pratique*, Liège, Edi.pro, 2009, pp. 11 et s.
- DAVAIN, J.-L., « Actualités en matière d'impôt des personnes physiques », in *Actualités en droit fiscal et droit pénal fiscal*, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 7 à 44.
- DE WOLF, M., THILMANY, J. et MALHERBE, J., *Impôt des personnes physiques*, Collection des Précis de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, 2013, pp. 35 à 63.
- DEBOUCHE, G. et VALSCHAERTS, M.-C., « Impôts sur les revenus. Fiscalité immobilière », *Rép. not.*, Tome XV – Le droit fiscal, livre 4/2, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 40 et s.
- FOGLI, F., OPRENYESZK, J. et MICOLAU, G., « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », in *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 277 et s.
- LACOURT, A., « Eléments fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », in *L'optimisation fiscale du patrimoine immobilier. Applications pratiques en Belgique et en France*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 329 et s.
- LEDAIN, F. et DOGNIEZ, M., « Le revenu cadastral », in *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier*, Liège, Edi.pro, 2007, pp. 273 à 278.
- IDEM, « Le précompte immobilier », in *100 questions les plus fréquentes en droit immobilier*, Liège, Edi.pro, 2007, pp. 279 à 297.
- LELEU, Y.-H., « Sous-section 1 - Les revenus immobiliers » in *Chroniques notariales – Volume 59*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 431-449.
- LEQUEUX, D. et NAVEZ, E.-J., « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par les résidents belges », in *Les dialogues de fiscalité – Anno 2011*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 376 et s.
- MINNE, P. et DOUÉNIAS, S., *Planification fiscale internationale des sociétés belges*, Bruxelles, Larcier, 2004.

- NAVEZ, E.-J. et DHAUSSY, R., « Le traitement fiscal de l'immeuble à l'étranger détenu par une personne physique et l'échange international de renseignements », in *Enjeux fiscaux d'un (dés)investissement immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 3 et s.
- ROBINET, S., *Le revenu cadastral est-il encore un instrument adéquat pour la taxation des revenus et du patrimoine immobiliers?*, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en droit, Université catholique de Louvain, 2012-2013.
- TIBERGHIE, A., *Tiberghien 2014-2015. Manuel de droit fiscal*, 33^e éd., Waterloo, Kluwer, 2015.
- IDEM, *Tiberghien 2013-2014. Manuel de droit fiscal*, 32^e éd., Waterloo, Kluwer, 2014.
- TRAVERSA, E. et VINTRAS, B., « La prévention de la double imposition des revenus dans les conventions bilatérales: enjeux modalités et limites », in *Fiscalité internationale en Belgique-Tendances récentes*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 281 à 304.
- VALSCHAERTS, M.-C., « *Les pouvoirs d'investigation des administrations fiscales, spécialement dans leur rapport avec le respect de la vie privée de l'individu* », Bruxelles, Bruylant, 1989.
- IDEM, « Notion de revenu cadastral et de précompte immobilier », *Guide de droit immobilier*, III.2.2.-1 – III.2.2.3.-30, Waterloo, Kluwer, 2005.
- X, *Memento pratique Francis lefebvre, Fiscal*, Ed. Francis Lefebvre, 2000, pp. 394 à 420.

2. Périodiques

- BERNARD, N., « Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation », *J.T.*, 2007, p. 233.
- BUYSSE, C., « Notion de valeur locative : la parole est à la cour de justice », *Fiscologue*, n° 1356, 11 octobre 2013, pp. 13 et s.
- IDEM, « Un immeuble étranger ne peut mener à un IPP plus élevé qu'un immeuble belge », *Fiscologue*, n° 1398, 19 septembre 2014, p. 1.
- CAPPUYNS, F., « Taxation sur la base de la valeur locative de biens immobiliers non loués situés à l'étranger : conformité avec le droit européen ? », *Act. fisc.*, n°13, 7 avril 2014, pp. 5 à 8.
- COPPENS, P.-F., « Le régime fiscal des biens immobiliers à l'étranger et la problématique de l'échange international de renseignements », *Accountancy & Tax*, 2008, liv. 3, pp. 17 à 25.

- DE DUVE, B. et SZAFRAN, E., « Pouvoirs d'investigation du fisc et nouvelles technologies », *C.& F.P.*, n°9, 2010, pp. 17 et s.
- DEBART, L. et DE CARTIER D'YVES, O., « Exemption des revenus étrangers attribués à des résidents fiscaux belges: l'administration fiscale précise sa position », *C.& F.P.*, n° 7, 2010, pp. 8 à 14.
- DOCCLO, C., « L'échange de renseignements », *R.G.F.*, 2000, pp. 312 à 330.
- DOCCLO, C. et KNAEPEN, S., « L'échange international de renseignements à des fins fiscales », *J.D.F.*, 2012, pp. 325 à 354.
- ELOY, M. et MARCUS, C., « Vers une taxation de tous les loyers sur base du revenu réel ? », *R.G.F.*, 2013, n°13, p. 2.
- HONHON, N., « Les revenus d'origine étrangère à l'impôt des personnes physiques (première partie) », *C.& F.P.*, n°10, 2012, pp. 16 à 26.
- KIEKENS, A., « Fiscale huurwaarde van buitenlands onroerend goed blijft voor discussies zorgen », *Huur*, liv. 2, 2013, pp. 76 à 78.
- LACOURT, A., « Fiscalité immobilière – Comparaison entre la Belgique et la France (1^{ère} partie) », *R.G.F.*, n° 8-9, 2005, pp. 21 à 32.
- MARISCAL, B. et ICKX, F., « IPP : comment déterminer la valeur locative d'un immeuble situé à l'étranger ? Le débat se situe maintenant au niveau européen », *C.&F.P.*, n°7, 2014, pp. 20 à 23.
- IDEM, « Valeur locative comme base d'imposition d'un immeuble situé à l'étranger : contraire à la libre circulation des capitaux », *C.&F.P.*, 2014 , n°9, pp. 17 à 19.
- MASSET, E., « Seconde résidence à l'étranger : une bonne nouvelle pour les contribuables et un nouveau camouflet pour l'État Belge », *Sem. Fisc.*, n° 161, 2014, p. 1.
- IDEM, « Valeur locative réelle pour les immeubles détenus à l'étranger », *Sem. Fisc.*, n° 109, 2013, p. 8.
- NEMERY DE BELLEVAUX, J.-P., « Actualités en fiscalité immobilière – Fiscalité directe », *R.G.F.*, n°7, 2010, pp. 6 et s.
- ORBAN, L., « Le secret professionnel des agents du fisc », *R.G.C.F.*, n°3, 2007, pp. 167 et s.
- PICOD, F., « Investissements et libre circulation des capitaux au sein de l'Union européenne », *R.A.E.-L.E.A.*, 2014, pp. 669 à 687.
- PUNCHER, E. et BORGHS, M., « Actualiteiten Hof van Justitie Directe belastingen – Hof Van Justitie 11 september 2014, C-489/13, Verest en Gerards/ Belgische Staat », *T.F.R.*, n° 471, 2014, p. 966.

- SEGIER, S., « Coopération fiscale internationale en Belgique et demandes internationales de renseignement – Aperçu des différentes sources de droit », *Act. Fisc.*, n° 36, 2011, pp. 4 à 8.
- SIROT, S. et DOCCLO, C., « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *J.D.F.*, 2013, pp. 5 à 30.
- TRAVERSA, E., « Droit fiscal communautaire – (1^{er} mars 2006 – 28 février 2007) », *J.T.D.E.*, n° 140, 2007, pp. 170 à 176.
- IDEM, « Droit fiscal communautaire – (1^{er} mars 2007 – 28 février 2008) », *J.D.E.*, n° 150, 2008, pp. 180 à 186.
- VAN DYCK, J., « Imputabilité flamande : pas contraire au droit européen », *Fiscologue*, n° 1275, 2011, p. 11
- VAN KEIRSBILCK, M., « Impôt des personnes physiques. Revenus immobiliers. Bien immeuble non loué sis à l'étranger. Valeur locative », *Cour. Fisc.*, n°9, 2011, pp. 307 à 315.
- VANDEN ABEELE, J., « Echange de renseignements: nouvel arrangement avec la France », *Fiscologue*, n° 226, 31 octobre 2002, p. 4.
- X, « Valeur locative d'un immeuble à l'étranger, taxation par comparaison et fraude fiscale », *Sem. Fisc.*, n° 8, 2011, pp. 7 et 8.
- XHIGNESSE, G., « Rénover ou réformer la fiscalité du logement en Wallonie », *R.G.F.*, n°5, 2014, pp. 4 à 12.

3. Divers

- ACHTARI, L., « La Belgique doit revoir son système d'évaluation des revenus immobiliers étrangers », 13 avril 2012, disponible sur www.afschrift.com.
- IDEM, « Revenus de biens étrangers: le fisc ne peut les valoriser différemment de ceux des biens belges », 16 octobre 2014, disponible sur www.afschrift.com.
- DUBOIS, O., « Evaluation du mécanisme de précompte immobilier et de l'étude de solutions alternatives visant à assurer la rentabilité, l'équité et la durabilité de la taxation foncière », 2010, disponible sur www.uvcw.be.
- X, « L'impôt des personnes physiques (IPP) », 15 juillet 2015, disponible sur www.filo-fisc.be.
- Site internet officiel de l'Administration française www.vosdroits.service-public.fr.

- site internet officiel de la Commission européenne (www.ec.europa.eu).
- Site internet du Sénat français (www.senat.fr).
- Site internet des Services publics belges (www.belgium.be).
- Site internet des Services aux indépendants et PME (www.ucm.be).
- Site internet du Service Public Fédéral Finances (www.fiscus.fgov.be).

4. Articles de presse

- DE CAEVEL, C., « Les loyers bientôt taxés en Belgique? », *L'Echo*, 22 novembre 2013, disponible sur www.monargent.lecho.be.
- M., F., « La taxation des loyers réels pourrait s'imposer », *Le Soir*, 21 janvier 2014, disponible sur www.pldw.info.
- MIKOLAJCZAK, C., « Pourquoi la taxation des loyers fait peur », *La libre*, 20 janvier 2014, disponible sur www.lalibre.be.
- QUOISTIAUX, G., « Taxation des loyers: le cauchemar des propriétaires », *Trends-Tendances*, 17 janvier 2014, disponible sur www.trends.levif.be.
- STERKENS, D., « Résidence secondaire : les répercussions fiscales », *Trends-Tendances*, 14 avril 2011, disponible sur www.trends.levif.be.
- VAN CAMPENHOUT, P., « Les loyers belges réels taxés sous pression européenne ? », *La Libre*, 23 novembre 2013, disponible sur www.lalibre.be.
- X, « 7% des ménages ont une 2^e résidence », *L'Echo*, 12 février 2013, disponible sur www.monargent.lecho.be.
- X, « Nombre record de belges ayant une seconde résidence », *La Libre*, 26 mars 2015, disponible sur www.lalibre.be.

5. Autres sources documentaires

- COMMISSION EUROPÉENNE, « Une coopération administrative améliorée dans le domaine de la fiscalité directe », disponible sur http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxation/tax_cooperation/mutual_assistance/direct_tax_directive/index_fr.htm.

- IDEM, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission demande à la Belgique de modifier sa législation sur le précompte immobilier », 6 avril 2011, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-11-427_fr.htm.
- IDEM, « Communiqué de presse – Fiscalité : la Commission européenne demande à la Belgique de revoir son imposition des revenus immobiliers de source étrangère », 22 mars 2012, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-5201_fr.htm.
- IDEM, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission traduit l’Espagne devant la Cour de justice pour taxation discriminatoire de l’immobilier », 25 avril 2013, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-13-365_fr.htm.
- IDEM, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission demande au Luxembourg de revoir sa législation sur la fiscalité des plus-values immobilières », 20 février 2014, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-14-116_fr.htm.
- IDEM, « Communiqué de presse – Fiscalité : La Commission a décidé de poursuivre la Belgique devant la Cour de Justice de l’Union européenne en raison de son régime d’imposition des contribuables belges qui investissent dans des biens immobiliers à l’étranger », 18 juin 2015, disponible sur http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-5201_fr.htm.
- CONSEIL SUPÉRIEUR DES FINANCES, « Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière, rapport de la section Fiscalité et Parafiscalité », *Bulletin de Documentation du Ministère des Finances*, vol. 57, n° 3, 1997, pp. 303 à 426.
- COUR DES COMPTES, « Rapport sur la réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation », 22 novembre 2006.
- IDEM, « Rapport sur la coopération internationale des administrations fiscales belges », 2 février 2011.
- O.C.D.E., « Forum mondial sur la transparence et l’échange de renseignements à des fins fiscales – Rapport d’examen par les pairs : Belgique. Phase 1. », 2011, disponible sur http://www.oecd-ilibrary.org/fr/taxation/forum-mondial-sur-la-transparence-et-l-echange-de-renseignements-a-des-fins-fiscales-rapport-d-examen-par-les-pairs-belgique-2011_9789264110427-fr.
- O.C.D.E., « Echange automatique de renseignements : ce que recouvre l’échange automatique, son mode de fonctionnement, ses avantages et les progrès restant à accomplir », 2012, disponible sur http://www.oecd.org/fr/ctp/echange-de-renseignements-fiscaux/Échange_automatique_de_renseignements_Manuel_Final_Website.pdf.

- O.C.D.E., « Forum mondial sur la transparence et l'échange de renseignements à des fins fiscales – Rapport d'examen par les pairs : Belgique. Phase 2. », 2013, disponible sur http://www.oecd-ilibrary.org/fr/taxation/forum-mondial-sur-la-transparence-et-l-echange-de-renseignements-a-des-fins-fiscales-rapport-d-examen-par-les-pairs_22194711.
- O.C.D.E., « Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale », 2015, disponible sur <http://www.oecd.org/fr/ctp/echange-de-renseignements-fiscaux/conventionconcernantlassistanceadministrativemutuelleenmatierefiscale.htm>.
- O.C.D.E., « Convention concernant l'assistance administrative mutuelle en matière fiscale – panorama », 2015, disponible sur http://www.oecd.org/fr/ctp/echange-de-renseignements-fiscaux/FR_Convention_Flyer.pdf.

Jurisprudence

1. Jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne

- C.J.U.E., 26 octobre 2006 (Commission européenne c. République portugaise), C-345/05.
- C.J.U.E., 18 janvier 2007 (Commission européenne c. Royaume de Suède), C-104/06.
- C.J.U.E., 17 janvier 2008 (Theodor Jäger c. Finanzamt Kusel-Landstuhl), C-256/06.
- C.J.U.E., 15 octobre 2009 (Grundstücksgemeinschaft Busley et Cibrian Fernandez c. Finanzamt Stuttgart-Körperschaften), C-35/08.
- C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. Royaume de Belgique), C-250/08.
- C.J.U.E., 1^{er} décembre 2011 (Commission européenne c. République de Hongrie), C-253/09.
- C.J.U.E., 11 septembre 2014 (Verest&Gerards c. Belgische Staat), C-489/13.

2. Jurisprudence belge

- Cass., 14 octobre 1999, *Cour. Fisc.*, 1999, p. 675.
- Anvers, 15 janvier 1996, *R.G.F.*, 1996, p. 206.
- Bruxelles, 27 novembre 1998, *F.J.F.*, 2000, p. 357.
- Bruxelles, 22 octobre 1999, *F.J.F.*, 2000, p. 407.
- Anvers, 22 février 2000, R.G. n° 1997/FR/253, disponible sur www.fiscalnet.be.
- Liège, 20 mars 2002, *F.J.F.*, 2003, p. 290.
- Bruxelles, 29 novembre 2002, *J.D.F.*, 2003, p. 231.

- Bruxelles, 16 juin 2005, R.G. n° 98/FR/368, disponible sur www.fiscalnet.be.
- Anvers, 3 septembre 2013, *Fiscologue*, n°1356, 2013, p. 13.
- Trib. Bruxelles, 28 juin 2002, *F.J.F.*, 2003, p. 290.
- Trib. Hasselt, 5 décembre 2007, *F.J.F.*, 2008, p. 427.
- Trib. Anvers, 17 novembre 2010, *Cour. Fisc.*, 2011, pp. 307 à 315.



