

Immobilier à l'étranger : Sanctions accrues en cas de défaut de déclaration

RAPPEL – TOUS LES IMMEUBLES DÉTENUS À L'ÉTRANGER DOIVENT ÊTRE DÉCLARÉS

Depuis 2021, les biens **immobiliers localisés à l'étranger** acquis ou cédés par les personnes physiques résidentes belges (ainsi que les personnes morales, ou fondateurs de constructions juridiques visées par la taxe caïman) **doivent être déclarés** spontanément auprès de l'administration fiscale belge.

Pour les immeubles acquis ou cédés, le délai de déclaration est de **4 mois**.

Pour les constructions nouvelles, la déclaration doit intervenir dans les **30 jours** de la première occupation ou location. La même obligation s'applique en cas de travaux de transformation de l'immeuble.

Cette déclaration permet à l'administration fiscale belge de calculer et attribuer un **revenu cadastral belge au bien étranger**. Ce revenu cadastral doit ensuite être mentionné (avec dans la plupart des cas une demande d'exonération) dans la déclaration fiscale belge du contribuable.

SANCTIONS – RÉGIME ANTÉRIEUR

Le défaut de déclaration endéans le délai légal était sanctionné par une amende administrative de 50 EUR à 1.250 EUR.

SANCTIONS – NOUVEAU RÉGIME

Depuis le 22 octobre 2023, les **sanctions** ont été accrues, pour motiver les contribuables à respecter leurs obligations déclaratives.

Désormais, l'absence de déclaration, et la déclaration tardive, de biens immeubles sis à l'étranger sont sanctionnés par des **amendes de 1.000 EUR à 3.000 EUR**. Cette sanction est en principe automatique, sauf cas de force majeure. A titre d'illustration, la déclaration tardive d'un bien immeuble dont le revenu cadastral est égal ou supérieur à 2.500 EUR, est sanctionnée par une amende de 3.000 EUR.

Mieux vaut donc prévenir que guérir... En cas de doute concernant un bien que vous détenez à l'étranger, vous pouvez toujours consulter vos déclarations déjà réalisées sur votre portail MyMinfin. Nous restons bien entendu également à votre disposition pour toute question.

Contacts



+32 (0)2 891 80 55



www.advisius.law



www.linkedin.com/company/advisius/