



Frans tweede verblijf aangeven op basis van ‘valeur locative’

*nieuws
legal, particulieren,*

23 september 2015

Overeenkomstig het Wetboek Inkomstenbelasting moet het inkomen van een niet-verhuurd onroerend goed dat in het buitenland gelegen is in de personenbelasting worden opgenomen op basis van de “huurwaarde” (art. 7, §1, 1^o, b) WIB’92).

Volgens de Belgische fiscus vertegenwoordigt deze huurwaarde de gemiddelde jaarlijkse brutohuur die men, ingeval van verhuring gedurende het belastbaar tijdperk, had kunnen krijgen volgens de gebruiken van het land en de ligging van het onroerend goed (ComIB 13/8).

De huurwaarde wordt vervolgens in België vrijgesteld van belastingen, maar telt mee voor de toepassing van het zogenaamde “progressievoorbehoud”. Het buitenlands onroerend inkomen wordt m.a.w. bij de Belgische inkomsten geteld om het belastingtarief te berekenen op de andere in België belastbare inkomsten. Op die manier komen de inkomsten sneller in een hogere tariefschaal (art. 155 WIB 92).

Daarentegen, het belastbaar inkomen van een *in België gelegen* onroerend goed dat niet verhuurd is, wordt bepaald aan de hand van het geïndexeerd KI (verhoogd met 40%) (art.7, 1, 1^o, a, tweede gedachtestreepje WIB’92). Dit KI zal meestal lager zijn dan de huurwaarde.

Het Hof van Justitie oordeelde dienaangaande in een arrest van 11 september 2014 dat het vrij verkeer van kapitaal is geschonden *voor zover zou blijken de toepassing van het progressievoorbehoud een hoger belastingtarief impliceert enkel doordat de methode voor vaststelling van de inkomsten van een onroerend goed ertoe leidt dat de inkomsten van in een andere lidstaat gelegen niet-verhuurd onroerend goed worden bepaald op een hoger bedrag van de inkomsten van een in België gelegen dergelijk goed.*

In de zaak ten gronde van 2 juni 2015 voor het Hof van Beroep te Antwerpen had een rijksinwoner met een niet-verhuurd onroerend goed in Frankrijk, zijn inkomen vastgesteld op basis van de “valeur locative cadastrale”. Dit is een forfaitaire theoretische jaarlijkse brutohuur met betrekking tot een gebouwd onroerend goed dat verhuurd wordt in normale omstandigheden met als referentieperiode 1970 (vergelijkbaar met ons KI).

Ook voor het Hof van Beroep te Antwerpen was men het er over eens dat er sprake is van een schending van het vrij verkeer van kapitaal voorligt wanneer de inkomsten uit een in Frankrijk gelegen onroerend goed bepaald worden op basis van de werkelijke huurwaarde.

In dit recent arrest wordt nu verduidelijkt hoe de huurwaarde van een onroerend goed gelegen in Frankrijk moet worden berekend. Men vertrekt inderdaad van de Franse “valeur locative brute”. Deze valeur locative brute wordt als basis gebruikt voor de berekening van de “Taxe d’Habitation”. Van dat bedrag mag de Taxe d’Habitation en de Taxe Foncière zelf afgetrokken worden.

Deze berekeningswijze is gebaseerd op een interne instructie van de fiscus.

Volgens het Hof van Beroep leidt deze berekeningswijze tot een berekening van de inkomsten die vergelijkbaar is met de inkomsten van in België gelegen onroerende goederen.



Sophie Claeys *senior manager legal*
s.claeys@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio