

## **BELGIQUE – CONSIDÉRATIONS FISCALES PORTANT SUR LES LOCATIONS À COURT TERME**

Les informations suivantes constituent un guide pouvant vous aider à comprendre certaines règles fiscales qui pourraient être d'application lorsque vous fournissez des locations à court terme en Belgique.

La fiscalité peut s'avérer très complexe et il est important de s'assurer que vous soyez à jour en ce qui concerne vos obligations fiscales et que vous vous y conformiez constamment. La préparation et la soumission de vos déclarations ainsi que le paiement de vos taxes relèvent de votre responsabilité personnelle.

Lorsque que vous fournissez des locations à court terme en Belgique, il faut comprendre correctement chacun des impôts ci-dessous pour pouvoir déclarer correctement les revenus générés et s'assurer de payer les impôts applicables dans votre situation. Les impôts visés par le présent guide sont les suivants :

- L'impôt sur les revenus ;
- La taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Veuillez noter que ce guide n'est pas exhaustif et qu'il ne constitue en aucun cas un avis légal. Si vous avez des doutes concernant vos obligations fiscales locales, nous vous recommandons de consulter les sources locales officielles ou de faire appel à des professionnels qualifiés en la matière.

Veuillez également noter que ce guide n'est pas mis à jour en temps réel, ce qui implique que vous devriez vous assurer qu'aucune des lois ou procédures mentionnées ci-après n'aient été modifiées récemment.

### **IMPÔTS SUR LE REVENU**

Lorsqu'une personne physique perçoit des revenus en Belgique, ces revenus sont imposables à l'impôt des personnes physiques. Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des impôts auxquels les revenus tirés de la location à court terme d'un bien meublé sont soumis, ainsi que des explications sur la manière dont ces impôts doivent être déclarés.

**L'année fiscale belge** débute le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

### **Corollaire de l'obligation de payer des impôts sur le revenu en Belgique**

Tous les résidents fiscaux belges qui perçoivent des revenus imposables sont tenus de remplir une déclaration fiscale en Belgique.

### **Taux d'imposition sur le revenu en Belgique**

Le taux d'imposition applicable dépend du type de revenu perçu. Ce taux peut être progressif ou fixe.

Par exemple, les taux progressifs applicables à l'impôt des personnes physique (année de revenus 2018) sont les suivants:

- 25 % sur la tranche de revenu allant de 0 à 12.990,00 €
- 40 % sur la tranche de revenu allant de 12.990,00 à 22.290,00 €
- 45 % sur la tranche de revenu allant de 22.290,00 à 39.660,00 €
- 50 % au-delà de 39.660,00 €

Les taux progressifs mentionnés ci-dessus s'appliquent aux revenus globalisés, qui comprennent notamment les revenus immobiliers et les revenus professionnels.

Les revenus immobiliers sont les revenus perçus de biens immobiliers tandis les revenus mobiliers se rapportent à la mise en location d'un bien meuble. De ce fait, si vous mettez en location un immeuble meublé, vous percevez à la fois des revenus immobiliers et des revenus mobiliers.

Les revenus divers sont des revenus tirés de la fourniture d'un service complémentaire (nettoyage, fourniture internet, etc.). Nous y reviendrons ci-après.

L'imposition des revenus tirés d'une mise en location à court terme sera examinée plus en détail dans la section « règles belges particulières applicables aux revenus tirés d'une mise en location à court-terme ».

En cas de doute sur vos obligations fiscales, vous pouvez toujours obtenir des conseils auprès d'un fiscaliste ou d'un comptable afin qu'ils vous aident à compléter votre déclaration fiscale.

## **Déclaration fiscale en Belgique**

Lorsque vous introduisez votre déclaration fiscale belge auprès de l'administration, vous pouvez le faire soit sur un formulaire papier, soit via la déclaration électronique [Tax-On-Web](#).

### **Déclaration fiscale – délai pour l'introduction de la déclaration fiscale**

Pour info, la date limite exacte pour l'introduction de la déclaration fiscale portant sur les revenus de l'année 2018 n'a pas encore été communiquée par les autorités fiscales belges.

Lorsque vous êtes résident fiscal belge et que vous introduisez votre déclaration fiscale via un formulaire de déclaration « papier », la date limite est généralement fixée à la fin du mois de juin de l'année qui suit l'année de revenus sur laquelle la déclaration porte. Si vous introduisez votre déclaration électroniquement, la date limite est généralement fixée dans le courant du mois de juillet qui suit l'année de revenus sur laquelle la déclaration porte. Par exemple, pour l'année de revenus 2018, la date limite d'introduction sera en principe fixée au mois de juillet 2019.

Si un mandataire, qui peut être un conseiller fiscal ou un comptable, introduit une déclaration fiscale pour le compte d'un client, il dispose d'un délai allant jusqu'à la fin du mois d'octobre pour introduire une déclaration électronique. Par exemple, pour la déclaration fiscale portant sur l'année de revenus 2018, la date limite d'introduction sera en principe fixée fin d'octobre 2019.

Lorsque vous êtes non-résident fiscal belge, la date limite pour l'introduction de la déclaration papier est généralement fixée au mois de novembre de l'année qui suit l'année de revenus. Pour la déclaration électronique, cette date est généralement dans le courant du mois de décembre.

Cependant, comme précisé ci-dessus, les dates exactes pour l'introduction des déclarations fiscales portant sur l'année de revenus 2018 n'ont pas encore été communiquées.

### **Déclaration fiscale – délais de paiement**

Lorsque, après avoir introduit votre déclaration, vous recevez votre avertissement-extrait de rôle (qui indique le montant d'impôt encore à payer ou à être remboursé) de la part des autorités fiscales belges, vous disposez de deux mois pour payer le montant d'impôt dû, à compter de la date d'envoi de cet avertissement-extrait de rôle. Les autorités fiscales belges ont en principe jusqu'au 30 juin de l'année qui suit l'année d'imposition pour envoyer votre avertissement-extrait de rôle (par exemple, jusqu'au 30 juin 2020 pour l'année de revenus 2018).

### **Coordonnées de contact de l'administration fiscale belge**

Les coordonnées de contact de l'administration fiscale belge peuvent être trouvées sur le site de l'administration ci-dessous mentionné.

<http://ccff02.minfin.fgov.be/annucomp/main.do>

### **Règles belges particulières applicables aux revenus tirés d'une location à court-terme**

Si vous mettez en location une partie de l'habitation qui constitue également votre habitation propre, le revenu de location sera taxé au taux progressif mentionné précédemment (cf. Taux d'imposition sur le revenu en Belgique) auxquels s'ajoutent des impôts communaux allant de 0 % à 9 %. La base imposable, c'est-à-dire le revenu sur lequel l'impôt est calculé, est déterminé sur base de revenu locatif estimé du bien (soit le revenu cadastral), proportionnellement à la partie du bien qui a été donnée en location et à la durée de celle-ci (sur une base journalière).

Si vous mettez en location une partie d'un immeuble qui ne constitue pas votre habitation propre (seconde résidence), ce revenu locatif sera également taxé au taux progressif. La base imposable sera alors également déterminée sur base du revenu cadastral du bien, sur l'ensemble de l'année.

Dans les deux cas, la base imposable est déterminée en fonction du revenu cadastral du bien, et non en fonction des loyers réellement perçus.

Si le bien loué est également meublé, vous serez également imposé sur les revenus mobiliers tirés de la location des meubles inclus dans le bien loué. La base imposable correspond à 40 % du revenu global de la location (ici le revenu réel de la location, soit les loyers bruts réellement perçus). Les revenus mobiliers sont taxés à un taux de 30 % auxquels s'ajoutent des impôts communaux allant de 0 % à 9 %.

Enfin, si vous fournissez également des services additionnels comme le nettoyage, le petit-déjeuner, le linge, etc. vous serez également taxé sur les revenus perçus de ces services au titre de revenus divers (taux : 33 % + impôts communaux de 0 à 9 %). Ces revenus doivent être séparés du revenu global de la location.

En outre, des règles particulières peuvent s'appliquer si le bien est mis à disposition d'une société ou d'une personne physique qui l'affecte à l'exercice de son activité professionnelle. L'analyse ci-dessus ne s'applique qu'aux locations à des fins privées.

### **Dépenses récurrentes pouvant être déduites d'un revenu tiré d'une location à court-terme**

Les intérêts payés sur le prêt hypothécaire portant sur le bien mis en location sont, en principe, déductibles de vos revenus immobiliers. Les règles belges relatives aux réductions fiscales pour le remboursement du capital et au paiement des intérêts de votre emprunt hypothécaire sont très spécifiques et doivent être analysées au cas par cas.

En ce qui concerne le revenu mobilier, les dépenses déductibles sont fixées soit sur base des dépenses réellement encourues soit sur base d'une déduction forfaitaire de 50 %

Enfin, pour les revenus divers, toutes les dépenses encourues pour obtenir ces revenus sont en principe déductibles. Cela inclus l'eau, le chauffage, l'électricité, l'assurance incendie, etc.

### **Réductions fiscales pour amortissement**

Dans la mesure où vous louez un bien comme personne physique, en dehors de toute structure professionnelle, vous ne pouvez pas déduire d'amortissements des revenus tirés de la location.

Certains amortissements en capital payés dans le cadre d'un remboursement d'un emprunt hypothécaire sont déductibles à l'impôt des personnes physiques. Toutefois, les règles de déduction sont très spécifiques en Belgique et doivent être analysées au cas par cas.

### **Obligation fiscales belges pour les non-résidents**

Si votre propriété en Belgique est mise en location, vous devez déclarer : 1) le revenu cadastral, 2) le revenu mobilier (si la propriété est meublée), et enfin, 3) le revenu divers (au cas où des services additionnels sont fournis).

Dans certains cas, si le revenu cadastral indexé et majoré de 40 % ne dépasse pas 2.500 € et que vous êtes non-résident fiscal belge, vous n'avez pas d'obligation de rentrer votre une déclaration fiscale belge (si vous ne percevez pas d'autres revenus de source belge).

Si vous êtes non-résident fiscal belge, vous devez également toujours payez les taxes immobilières comme mentionné ci-dessous. Vous pouvez trouver de plus amples informations sur le sujet sur le [site](#) internet des autorités fiscales belges.

### **Obligation fiscales belges pour les résidents fiscaux belges**

Si vous êtes résident fiscal belge, vous devez reporter sur votre déclaration fiscale le revenu locatif estimé (revenu cadastral ou équivalent) de l'ensemble de vos propriétés, qu'elles soient situées en Belgique ou à l'étranger, et qu'elle soit louée ou non.

### **Autre taxes sur la propriété en Belgique**

Si vous êtes propriétaire d'un bien immobilier en Belgique, vous devez payer annuellement un précompte immobilier s'élevant à 1,25 % (pour Bruxelles et la Wallonie) ou 2,5 % (pour la Flandre) du revenu cadastral indexé + les centimes additionnels communaux et provinciaux.

### **Taxes sur le capital**

Si vous cédez un bien immobilier en Belgique dans les cinq années de l'achat de ce bien, vous serez imposé sur la plus-value sur la vente à un taux fixe de 16,5 %. D'autres règles peuvent également s'appliquer dans certains cas, par exemple en cas de spéculation, de vente d'une propriété dont vous avez hérité ou reçue par donation.

## Calcul d'impôt - Exemple 1

### Hypothèses :

- Un individu met en location un appartement **qui n'est pas son habitation propre**
- L'appartement est meublé et des services additionnels sont fournis (par exemple nettoyage en fin de séjour)
- Le « revenu cadastral » est de 900 € (revenu cadastral NON indexé)
- Le revenu brut annuel de Airbnb pour l'année de revenu est de 7.000 €
- Les intérêts payés pour l'emprunt hypothécaires s'élèvent à 2.000 € pour cette année de revenu (se conformant aux conditions spécifiques pour la déductibilité fiscale)
- Les dépenses réalisées par l'hôte pour obtenir le revenu brut Airbnb sont de 1.000 € par an (assurance incendie, eau, chauffage et électricité)
- Les impôts additionnels communaux (0 à 9 %) ne sont pas inclus dans le calcul ci-dessous.

<b>1. Revenus immobiliers</b>	<b>€</b>
Base taxable : le revenu cadastral indexé augmenté de 40 % et réduit par les intérêts de l'emprunt hypothécaire (900 € x 1.7863 x 1.4 - 2.000 €)	250,73

Taux d'imposition applicable : taux progressif marginal = 50 %	
<b>Impôt dû</b>	<b>125,36</b>
<b>2. Revenus mobiliers</b>	
Base taxable : 40 % (si rien n'est précisé dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par le forfait légal pour les coûts (50 %) = 7.000 € x 40 % x 50 %	1,400
Taux d'imposition : 30 %	
<b>Impôt dû</b>	<b>420</b>
<b>3. Revenus divers</b>	
Base taxable : % (estimé si rien n'est spécifié dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par les coûts réels = 7.000 € x 20 % (estimé) - 1.000 €	400
Taux d'imposition : 33 %	
<b>Impôt dû</b>	<b>132</b>
<b>Montant total d'impôt dû = (125.36 + 420 + 132)</b>	<b>677,36</b>

Calcul d'impôt - Exemple 2

Hypothèses :

- Un individu met en location **une partie de son habitation propre (25 %)**
- L'appartement est meublé et des services additionnels sont fournis (par exemple nettoyage en fin de séjour)
- Le revenu cadastral est de 900 € (revenu cadastral NON indexé)
- Le revenu brut annuel de Airbnb pour l'année de revenu est de 7.000 €
- *Les intérêts payés pour l'emprunt hypothécaires s'élèvent à 2.000 € pour cette année de revenu - cependant, vu les règles spécifiques de déductibilité pour les intérêts payés pour les emprunts hypothécaire relatifs à l'habitation propre, nous ne les prenons pas en compte pour ce calcul.*
- Les dépenses réalisées par l'hôte pour obtenir le revenu brut Airbnb sont de 1.000 € par an (assurance incendie, eau, chauffage et électricité)
- Les impôts additionnels communaux (0 à 9 %) ne sont pas inclus dans le calcul ci-dessous.

<b>4. Revenus immobiliers</b>	<b>€</b>
Base taxable : le revenu cadastral, en proportion de la partie du bien loué (25 %) indexé et augmenté de 40 % (900 € x 25 % x 1.7863 x 1.4)	562,68
Taux d'imposition applicable : taux progressif = 50 %	
<b>Impôt dû</b>	<b>281,34</b>
<b>5. Revenus mobiliers</b>	
Base taxable : 40 % (si rien n'est précisé dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par le forfait légal pour les coûts (50 %) = 7.000 € x 40 % x 50 %	1.400
Taux d'imposition : 30 %	
<b>Impôt dû</b>	<b>420</b>
<b>6. Revenus divers</b>	
Base taxable : % (estimé si rien n'est spécifié dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par les coûts réels = 7.000 € x 20 % (estimé) - 1.000 €	400
Taux d'imposition : 33 %	
<b>Impôt dû</b>	<b>132</b>
<b>Montant total d'impôt dû = (281,34 + 420 + 132)</b>	<b>833,34</b>

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

La TVA est une taxe assez complexe. Par conséquent, il est important que vous preniez le temps de comprendre les règles puisqu'elles s'appliquent à votre situation en particulier.

La TVA en Belgique est un impôt indirect portant sur la consommation. La plupart des biens et services fournis en Belgique sont soumis à la TVA.

Une personne qui livre des biens ou fournit des prestations de services en Belgique pourrait devoir facturer ses prestations avec de la TVA et reverser la TVA reçue au Trésor belge. Comme c'est le cas pour chaque impôt, nous vous recommandons de prendre contact avec un conseiller fiscal afin de connaître vos éventuelles obligations en matière de TVA en Belgique.

Si vous mettez actuellement à disposition de clients des chambres à des fins de location, vous devriez potentiellement vous identifier à la TVA et facturer vos clients avec de la TVA belge pour ensuite reverser la TVA perçue au Trésor belge. Puisque ce n'est pas Airbnb qui fournit la prestation de service de location, il relève de la responsabilité de l'hébergeur de s'assurer du respect des obligations locales en matière de TVA pour ce qui concerne le loyer perçu.

### **Dois-je collecter la TVA payée par les clients si je fournis des locations à court terme en Belgique ?**

En règle générale, lorsqu'une personne résidant en Belgique y développe une activité économique indépendante, cette dernière doit facturer les livraisons et prestations de services effectuées en Belgique avec de la TVA belge dans le cas où les critères requis pour une identification TVA en Belgique sont réunis.

Si vous mettez à disposition un logement meublé à des fins de location à court terme en Belgique, vous pourriez être obligé de vous identifier à la TVA en Belgique et de collecter la TVA qui sera payée par vos clients.

Il existe un certain nombre de circonstances dans lesquelles une personne fournissant des locations à court terme ne devra facturer aucune TVA belge à ses clients. Il s'agit notamment de la location à court terme de logements non meublés.

Dans le cas où vous mettez à disposition un logement meublé à des fins de location et lorsque votre chiffre d'affaires annuel (hors TVA) ne dépasse pas un montant de 25.000,00 €, vous pourriez bénéficier du régime spécial de franchise de la TVA pour les petites entreprises. Cela signifierait qu'aucune TVA ne devra être portée en compte à vos clients. Il s'agit d'une exception à la règle générale. A cet égard, nous vous recommandons de prendre contact avec un conseiller fiscal afin de vérifier si ce régime dérogatoire peut vous être appliqué.

Si vous ne résidez pas en Belgique, mais que le logement en question est situé en Belgique, vous pourriez devoir vous identifier à la TVA en Belgique puisque les règles générales de taxation vous seront applicables.

Enfin, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la location de biens immobiliers existants ou neufs pour une durée maximale de 6 mois (autrement dit, la location à court terme) sera obligatoirement soumise au régime de la TVA dans un contexte B2B (seront cependant exclus de ce régime certaines catégories d'assujettis n'ayant pas de droit à déduction de la TVA).

Nous vous recommandons de consulter un conseiller fiscal dans le cas où vous souhaiteriez pouvoir déterminer la nécessité de vous identifier ou non à la TVA en Belgique.



Afin d'obtenir de plus amples informations au sujet de l'identification à la TVA en Belgique, n'hésitez pas à consulter le [site web](#) des autorités fiscales belges.

### **La TVA s'applique dans ma situation. Comment puis-je déterminer le montant de TVA à collecter auprès de mes clients ?**

Les taux de TVA diffèrent d'un pays à l'autre et changent régulièrement. Nous vous recommandons de contacter régulièrement les autorités fiscales locales afin d'obtenir les taux de TVA les plus récents applicables dans les pays où vous êtes censés payer de la TVA.

A titre d'exemple, à la date où nous rédigeons ce document, le taux de TVA belge applicable à la mise à disposition de logements meublés est de 6 %. La mise à disposition de logements meublés est principalement caractérisée par une organisation permanente permettant la fourniture de services aux clients tels que la fourniture d'un logement incluant un endroit où dormir, par exemple un lit ou un canapé. La durée de séjour du client n'a aucun impact sur le taux de TVA applicable.

Cependant, veuillez noter que d'autres taux de TVA s'appliquent en Belgique. Des services additionnels ou des biens pourraient en effet être soumis à un taux de TVA différent. Nous vous recommandons par conséquent de confirmer le taux applicable à vos prestations avec un conseiller fiscal local.

### **La TVA s'applique dans ma situation. De quelle façon puis-je collecter la TVA payée par mes clients ?**

Si vous arrivez à la conclusion que vous devez porter en compte de la TVA pour les prestations fournies à vos clients, gardez à l'esprit que vous devrez collecter cette TVA afin de la reporter dans votre déclaration périodique à la TVA pour ensuite la reverser à l'Etat belge.

En Belgique, la périodicité de vos déclarations à la TVA dépend du montant de votre chiffre d'affaires annuel en Belgique. Si ce dernier dépasse un montant de 2,500,000 € (hors TVA), vous devrez impérativement déposer des déclarations à la TVA mensuelles. Dans le cas où votre chiffre d'affaires est inférieur à ce montant, vous pourrez choisir entre le dépôt mensuel ou trimestriel, sous réserve de l'application de certaines conditions.

Les déclarations à la TVA doivent être soumises en ligne via INTERVAT. La déclaration à la TVA doit être soumise et le paiement devra être effectué auprès des autorités belges au plus tard le 20 du mois suivant la période à laquelle se rapporte la déclaration. Il y a également l'obligation d'effectuer un acompte sur la taxe due pour les opérations du mois de décembre au plus tard le 20 décembre de chaque année calendrier.

Il est également requis de soumettre un listing client annuel reprenant les ventes, dépassant un montant de 250 € (hors TVA), réalisées vers les assujettis à la TVA belge. Ce listing doit être déposé au plus tard le 31 mars de l'année civile qui suit l'année au cours de laquelle les opérations ont été effectuées.

D'autres formalités, tel que l'émission d'un reçu ou d'une facture vers vos clients sont requis. Vous trouverez de plus amples informations sur ce [site web](#) (veuillez noter qu'il est requis de créer un compte afin d'accéder à l'information sur ce site web).

Afin d'obtenir plus d'informations sur le dépôt des déclarations, veuillez consulter le [site](#) des autorités fiscales belges.

Enfin, le prix communiqué aux clients (personnes privées non assujetties) devrait être le prix incluant la TVA. Nous vous recommandons de vérifier vos obligations en termes de mentions requises sur les factures avec un conseiller fiscal local.