

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

28 janvier 2021

PROJET DE LOI

**portant modification du Code
des impôts sur les revenus 1992
sur le plan des biens immobiliers
sis à l'étranger**

SOMMAIRE	Pages
Résumé	3
Exposé des motifs.....	4
Avant-projet	18
Analyse d'impact	23
Avis du Conseil d'État	35
Projet de loi	45
Coordination des articles	53

**LE GOUVERNEMENT DEMANDE L'URGENCE CONFORMÉMENT À
L'ARTICLE 51 DU RÈGLEMENT.**

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

28 januari 2021

WETSONTWERP

**houdende wijziging van het Wetboek
van de inkomstenbelastingen 1992
op het vlak van de in het buitenland
gelegen onroerende goederen**

INHOUD	Blz.
Samenvatting	3
Memorie van toelichting	4
Voorontwerp	18
Impactanalyse	29
Advies van de Raad van State	35
Wetsontwerp	45
Coördinatie van de artikelen	68

**DE URGENTIEVERKLARING WORDT DOOR DE REGERING GEVRAAGD
OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 51 VAN HET REGLEMENT.**

03984

<i>Le gouvernement a déposé ce projet de loi le 28 janvier 2021.</i>	<i>De regering heeft dit wetsontwerp op 28 januari 2021 ingediend.</i>
<i>Le "bon à tirer" a été reçu à la Chambre le 28 janvier 2021.</i>	<i>De "goedkeuring tot drukken" werd op 28 januari 2021 door de Kamer ontvangen.</i>

<i>N-VA</i>	<i>: Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>
<i>Ecolo-Groen</i>	<i>: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>
<i>PS</i>	<i>: Parti Socialiste</i>
<i>VB</i>	<i>: VB</i>
<i>MR</i>	<i>: Mouvement Réformateur</i>
<i>CD&V</i>	<i>: Christen-Democratisch en Vlaams</i>
<i>PVDA-PTB</i>	<i>: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique</i>
<i>Open Vld</i>	<i>: Open Vlaamse liberalen en democraten</i>
<i>sp.a</i>	<i>: socialistische partij anders</i>
<i>cdH</i>	<i>: centre démocrate Humaniste</i>
<i>DéFI</i>	<i>: Démocrate Fédéraliste Indépendant</i>
<i>INDEP-ONAFH</i>	<i>: Indépendant - Onafhankelijk</i>

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkorting bij de nummering van de publicaties:</i>	
<i>DOC 55 0000/000</i>	<i>Document de la 55^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi</i>	<i>DOC 55 0000/000</i>	<i>Parlementair document van de 55^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>	<i>QRVA</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV</i>	<i>Version provisoire du Compte Rendu Intégral</i>	<i>CRIV</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag</i>
<i>CRABV</i>	<i>Compte Rendu Analytique</i>	<i>CRABV</i>	<i>Beknopt Verslag</i>
<i>CRIV</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)</i>	<i>CRIV</i>	<i>Integraal Verslag, met links het deft nitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)</i>
<i>PLEN</i>	<i>Séance plénière</i>	<i>PLEN</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM</i>	<i>Réunion de commission</i>	<i>COM</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>	<i>MOT</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beige kleurig papier)</i>

RÉSUMÉ

Le présent projet de loi vise à traiter les biens immobiliers situés à l'étranger de la même manière que les biens immobiliers situés en Belgique pour l'application des impôts sur les revenus.

SAMENVATTING

Het voorliggende wetsontwerp beoogt in het buitenland gelegen onroerende goederen op dezelfde manier te behandelen als in België gelegen onroerende goederen voor de toepassing van de inkomstenbelastingen.

EXPOSÉ DES MOTIFS

EXPOSÉ GÉNÉRAL

Déjà en 2007, la Commission européenne a signalé à la Belgique qu'en ce qui concerne l'imposition des revenus immobiliers, une méthode de calcul différente (que la méthode appliquée dans des situations purement internes) est utilisée pour déterminer le revenu qu'une personne résidant en Belgique a obtenu en ce qui concerne les biens immobiliers situés dans un autre État membre ou un État membre de l'Espace économique européen (EEE) – non loués, ou loués, soit à une personne physique qui n'en fait pas un usage professionnel, soit à une personne morale qui les met à disposition d'une personne physique à des fins privées – et que cela se traduit par une valeur plus élevée étant pris en compte comme assiette fiscale ou, au moins, comme une référence lors de la détermination du taux d'imposition.

Conformément à l'article 258, alinéa 1^{er}, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, la Commission a demandé au Royaume de Belgique de prendre les mesures nécessaires pour se conformer à l'avis motivé.

Nonobstant tous les motifs invoqués par la Belgique, on ne peut que confirmer qu'une méthode de calcul différente pour les biens immobiliers sis à l'étranger est utilisée que de celle utilisée dans des situations purement internes.

En outre, dans le cadre d'une question préjudicielle posée par la cour d'appel d'Anvers le 11 septembre 2014, la Cour de Justice de l'Union européenne avait déjà jugé que l'article 63 TFUE doit être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une législation d'un État membre telle que celle en cause au principal, dans la mesure où il apparaît que, en appliquant une réserve de progressivité contenue dans une convention préventive de double imposition, un taux d'impôt sur le revenu plus élevé ne peut s'appliquer que parce que la méthode de détermination des revenus d'un bien immobilier a pour effet de fixer les revenus d'un bien non loué situé dans un autre État membre à un montant plus élevé que les revenus d'un même bien situé dans le premier État membre. Il incombe à la juridiction de renvoi de déterminer si c'est effectivement le résultat de la législation en cause au principal.

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMENE TOELICHTING

Reeds in 2007 wees de Europese Commissie België erop dat inzake het belasten van onroerende inkomsten er een andere berekeningsmethode (dan de methode die in zuiver interne situaties wordt toegepast) wordt gebruikt bij de bepaling van de inkomsten die een Belgische ingezetene heeft behaald met betrekking tot in een andere lidstaat of lidstaat van de Europese Economische Ruimte (EER) gelegen onroerende goederen – die niet worden verhuurd of worden verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze niet gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid, of aan een rechtspersoon met het oog op het ter beschikking stellen ervan aan een natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt — en dat dit tot gevolg heeft dat een hogere waarde in aanmerking wordt genomen als belastbare grondslag of, minstens, als referentie bij de vaststelling van het belastingtarief.

Overeenkomstig artikel 258, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie verzocht de Commissie het Koninkrijk België de nodige maatregelen te nemen om dit met redenen omklede advies op te volgen.

Ondanks alle motieven die België heeft aangehaald, kon echter slechts worden bevestigd dat er effectief een andere berekeningsmethode wordt gebruikt voor de onroerende goederen gelegen in het buitenland dan die in zuiver interne situaties.

Bovendien had het Europees Hof van Justitie in het kader van een prejudiciële vraag ingediend door het Hof van Beroep te Antwerpen bij arrest van 11 september 2014 reeds geoordeeld dat artikel 63 VWEU aldus moet worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een regeling van een lidstaat als die in het hoofdgeding, voor zover zou blijken dat bij de toepassing van een in een dubbelbelastingverdrag vervat progressievoorbehoud een hoger tarief in de inkomstenbelasting van toepassing kan zijn 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 dan de inkomsten van een in eerstbedoelde lidstaat gelegen dergelijk goed. Het is de taak van de verwijzende rechter om na te gaan of dat wel degelijk het gevolg is van de in het hoofdgeding aan de orde zijnde regeling.

Entre-temps, la Cour de Justice de l'Union européenne s'est prononcée dans le présent litige par un arrêt du 12 avril 2018.

Dans son arrêt, la Cour a dit pour droit que:

"En maintenant des dispositions selon lesquelles, en matière d'estimation des revenus afférents aux immeubles non loués, ou loués, soit à des personnes physiques qui n'en font pas un usage professionnel, soit à des personnes morales qui les mettent à disposition de personnes physiques à des fins privées, la base imposable est calculée à partir de la valeur cadastrale en ce qui concerne les biens situés sur le territoire national et sur la valeur locative réelle s'agissant des immeubles situés à l'étranger, le Royaume de Belgique a manqué aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 63 TFUE et de l'article 40 de l'accord sur l'Espace économique européen, du 2 mai 1992.".

Le 21 novembre 2019, la Commission européenne a engagé une procédure devant la Cour de justice de l'UE en vertu de l'art. 260, alinéa 2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE) (affaire C-842/19) parce que la Belgique n'a pas mis ses dispositions légales en conformité avec le droit de l'UE à la suite de l'arrêt du 12 avril 2018 (Commission / Belgique, affaire C-110/17) dans lequel la Cour a jugé que les dispositions belges relatives aux revenus locatifs étaient contraires au droit de l'UE.

Le 12 novembre 2020, la Cour de Justice de l'Union européenne a condamné la Belgique à payer à la Commission européenne une somme forfaitaire de 2 000 000 euros et une astreinte de 7 500 euros par jour à compter du prononcé de l'arrêt et jusqu'à ce que la Belgique se soit pleinement conformée à ses obligations.

Par conséquent, des mesures très urgentes doivent être prises pour arrêter l'augmentation des amendes.

Avec le présent projet, la Belgique prend les mesures nécessaires pour se conformer à l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne.

Ondertussen heeft het Europees Hof van Justitie bij arrest van 12 april 2018 uitspraak gedaan in het onderhavig geschil.

In zijn arrest oordeelde het Hof dat:

"Het Koninkrijk België is zijn verplichtingen krachtens artikel 63 VWEU en artikel 40 van de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte van 2 mei 1992 niet nagekomen, doordat het bepalingen heeft gehandhaafd volgens welke, voor de raming van de inkomsten betreffende onroerende goederen die niet worden verhuurd, dan wel worden verhuurd aan ofwel natuurlijke personen die de betrokken goederen niet voor hun beroep gebruiken, ofwel rechtspersonen die deze goederen ter beschikking stellen van natuurlijke personen voor particuliere doeleinden, de belastbare grondslag wordt berekend op basis van de kadastrale waarde voor de onroerende goederen die op het nationale grondgebied zijn gelegen, en op basis van de reële huurwaarde voor die welke in het buitenland zijn gelegen."

De Europese Commissie heeft op 21 november 2019 voor het Hof van Justitie van de EU een procedure opgestart op grond van art. 260, tweede lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) (zaak C-842/19) omdat België zijn wetelijke voorschriften niet in overeenstemming met het EU-recht heeft gebracht na het arrest van 12 april 2018 (Commissie/België, zaak C-110/17) waarin het Hof heeft geoordeeld dat de Belgische bepalingen voor huurinkomsten in strijd zijn met het EU-recht.

Op 12 november 2020 heeft het Europees Hof België veroordeeld tot het betalen van een forfaitair bedrag van 2 000 000 euro en van een dwangsom van 7 500 euro per dag vanaf de dag van het arrest totdat België zijn verplichtingen volledig is nagekomen aan de Commissie.

Er moeten bijgevolg zeer dringend maatregelen worden genomen om de oplopende boetes te stoppen.

Met dit ontwerp neemt België de nodige maatregelen om gevolg te geven aan het arrest van het Europees Hof van Justitie.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

TITRE 1^{ER}

Disposition générale

Article 1^{er}

Conformément à l'article 83 de la Constitution, le présent article précise que cette loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

TITRE 2

Modifications en matière d'impôt des personnes physiques

Art. 2

L'article 7, du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92), détermine les revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques.

Les revenus immobiliers sont les revenus qui proviennent de biens immobiliers (maisons, appartements, terrains, ...).

Tout propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'un bien immobilier est censé percevoir des revenus immobiliers.

Selon l'affectation du bien immobilier, les revenus immobiliers sont déterminés sur base du revenu cadastral (RC) ou du loyer perçu et des avantages locatifs.

Pour les biens immobiliers sis à l'étranger non donnés en location, le revenu imposable est la valeur locative desdits biens.

Le revenu imposable d'un bien immobilier sis à l'étranger et donné en location est égal au montant net du loyer et des avantages locatifs, peu importe que le locataire affecte ou non le bien immobilier à l'exercice d'une activité professionnelle.

L'article 2 du projet modifie l'article 7, CIR 92, de telle sorte que la base de calcul du revenu imposable des biens immobiliers non bâtis et bâtis sis à l'étranger sera le revenu cadastral, lorsque cela est également le cas pour les biens immobiliers non bâtis et bâtis, sis en Belgique.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

TITEL 1

Algemene bepaling

Artikel 1

Overeenkomstig artikel 83 van de Grondwet, bepaalt dit artikel dat de wet een door artikel 74 van de Grondwet beoogde aangelegenheid regelt.

TITEL 2

Wijzigingen inzake de personenbelasting

Art. 2

Het artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB 92) bepaalt de belastbare onroerende inkomsten in de personenbelasting.

Onroerende inkomsten zijn de inkomsten die voortkomen uit onroerende goederen (woningen, appartementen, gronden, ...).

Elke eigenaar, bezitter, erfopdracht, opstalhouder of vruchtgebruiker van een onroerend goed wordt verondersteld onroerende inkomsten te verkrijgen.

Afhankelijk van hoe het onroerend goed wordt gebruikt, worden de onroerende inkomsten bepaald op basis van het kadastraal inkomen (KI) of de ontvangen huur en huurvoordelen.

Het belastbaar inkomen van een niet verhuurd onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, is gelijk aan de huurwaarde van dat goed.

Het belastbaar inkomen van een verhuurd onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, is gelijk aan het nettobedrag van de huurprijs en de huurvoordelen en dit ongeacht of het onroerend goed door de huurder al dan niet voor het uitoefenen van een beroepsvergadering wordt gebruikt.

Artikel 2 van het ontwerp past artikel 7, WIB 92 zodat de basis van de berekening van het belastbaar inkomen van in het buitenland gelegen ongebouwde en gebouwde onroerende goederen het kadastraal inkomen zal zijn wanneer dat ook voor de in België gelegen ongebouwde en gebouwde onroerende goederen het geval is.

Il est donné suite à l'avis du Conseil d'État concernant l'article 7, § 1^{er}, 2^o, b, CIR 92 en projet. Il est explicité que pour être qualifié comme comparable à notre législation sur le bail de ferme, un droit étranger doit prévoir une limitation des fermages.

Etant donné que la notion de "revenu cadastral" peut désormais également être utilisée pour des biens immobiliers sis à l'étranger:

— lors d'une déduction de frais de 40 % du loyer perçu et des avantages locatifs pour les biens immobiliers bâtis dont le revenu imposable est déterminé sur base de ce loyer et de ces avantages locatifs, cette déduction de frais pour les biens immobiliers sis à l'étranger sera également limitée en fonction de l'importance du revenu cadastral (article 8, CIR 92);

— un revenu imposable minimum en fonction du revenu cadastral vaut également pour les biens immobiliers sis à l'étranger dont le revenu imposable est déterminé sur base du loyer et des avantages locatifs (article 7, § 1^{er}, 2^o, c), CIR 92);

— la requalification des loyers pour un dirigeant d'entreprise est également d'application au loyer et avantages locatifs qu'il reçoit de sa société pour un bien immobilier sis à l'étranger (article 32, alinéa 2, 3^o, CIR 92);

— la réduction proportionnelle du RC suite à certaines circonstances, en application de l'article 15, CIR 92, vaut également pour les biens immobiliers sis à l'étranger.

En ce qui concerne le loyer d'un bien immobilier sis dans un pays avec convention de prévention de la double imposition requalifié en rémunérations de dirigeant d'entreprise, il est souligné que le pouvoir d'imposition pour ces rémunérations sera en principe octroyé à l'État où le bien immobilier est situé, tout comme les revenus qui sont qualifiés de revenus de biens immobiliers.

Comme le revenu cadastral correspond au revenu annuel moyen net, il va de soi que ni les impôts nationaux ni les impôts étrangers sur ces revenus ne peuvent être déduits de ces revenus.

Les dispositions du numéro 13/7 du Commentaire administratif du Code des impôts sur les revenus 1992, "Les valeurs locatives visées au 13/6 ainsi que les loyers et avantages locatifs visés au 13/6, 2^o, 1^o, doivent d'abord être diminués des impôts étrangers afférents ayant effectivement grevé le bien immobilier dont il s'agit."

Er werd gevolg gegeven aan het advies van de Raad van State met betrekking tot artikel 7, § 1, 2^o, b, WIB 92 in ontwerp. Er wordt geëxpliciteerd dat om te kunnen worden beschouwd als vergelijkbaar met onze pachtwetgeving een buitenlands recht moet voorzien in een beperking van de pachtprijzen.

Vermits voortaan ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen de notie "kadastraal inkomen" kan worden gebruikt:

— zal bij een kostenafrek van 40 % van de ontvangen huur en huurvoordelen voor de gebouwde onroerende goederen waarvan het belastbaar inkomen op basis van die huur en huurvoordelen wordt bepaald, die kostenafrek voor in het buitenland gelegen onroerende goederen ook worden beperkt in functie van de hoogte van het kadastraal inkomen (artikel 8, WIB 92);

— geldt er ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen waarvan het belastbaar inkomen op basis van de huur en huurvoordelen wordt bepaald, een minimum belastbaar inkomen in functie van het kadastraal inkomen (artikel 7, § 1, 2^o, c), WIB 92);

— kan voor een bedrijfsleider de huurherkwalificatie ook van toepassing zijn op de huur en huurvoordelen die hij van zijn vennootschap ontvangt voor een in het buitenland gelegen onroerend goed (artikel 32, tweede lid, 3^o, WIB 92);

— geldt de proportionele vermindering van het KI ingevolge bepaalde omstandigheden bij toepassing van artikel 15, WIB 92 ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen.

Wat de in bedrijfsleidersbezoldigingen geherkwalificeerde huur van in een land met verdrag gelegen onroerende goederen betreft, wordt opgemerkt dat de heffingsbevoegdheid voor die bezoldigingen in beginsel net als de inkomsten die als inkomsten van onroerende goederen worden gekwalificeerd, zal worden toegewezen aan de Staat waar het onroerend goed is gelegen.

Aangezien het kadastraal inkomen overeenstemt met het gemiddelde jaarlijkse netto-inkomen spreekt het voor zich dat van die inkomsten noch binnenlandse, noch buitenlandse belastingen van die inkomsten mogen worden afgetrokken.

Het bepaalde in nummer 13/7 van de Commentaar op het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, "Eerst moeten de in 13/6, 1^o, bedoelde huurwaarde en ook de onder 13/6, 2^o, bedoelde huurprijs en huurvoordelen in elk geval worden verminderd met de buitenlandse belastingen die werkelijk de inkomsten van de onroerende

ne seront donc plus applicables. Cela sera également le cas lorsque le revenu imposable est déterminé sur base du loyer perçu et des avantages locatifs. Comme c'est le cas pour le précompte immobilier, l'on suppose que l'impôt étranger est compris dans la déduction de frais de 40 %.

Exemple

Un contribuable isolé est propriétaire d'une seconde résidence en Italie qu'il ne donne pas en location. En 2021, il paie un impôt immobilier étranger. Le revenu cadastral qui a été déterminé pour la seconde résidence s'élève à 1 150 euros.

Dans la déclaration, le revenu cadastral de 1 150 euros devra être mentionné au code 1106. L'impôt immobilier étranger ne peut pas être porté en déduction. L'exonération du revenu immobilier sur base d'une convention préventive de la double imposition doit être demandée au cadre III.

Le revenu imposable sera déterminé comme suit:

- base indexée: 1 150 euros x 1 8630 = 2 142,45 euros;
- base indexée arrondie: 2 142,00 euros;
- base indexée arrondie x 1,40 = 2 998,80 euros.

Ce revenu sera exonéré avec réserve de progressivité.

Les modifications apportées par le présent projet aux articles 7, 8, 9 et 13, CIR 92 s'appliquent également à l'impôt des personnes morales. L'article 222, 1°, fait en effet référence à ces articles pour déterminer la base imposable.

Art. 3

L'article 3 du projet adapte une référence à l'article 8, CIR 92 afin que les biens immobiliers sis à l'étranger soient traités de la même manière que les biens immobiliers sis en Belgique.

Art. 4

L'article 9, CIR 92 est adapté afin de tenir compte des nouvelles circonstances qui constituent conformément

goederen in kwestie hebben bezwaard." zal bijgevolg niet langer gelden. Dat zal ook het geval zijn wanneer het belastbaar inkomen wordt bepaald op grond van de ontvangen huur en huurvoordelen. Net als dat het geval is voor de onroerende voorheffing, wordt verondersteld dat de buitenlandse belasting begrepen is in de kosten-aftrek van 40 %.

Voorbeeld

Een alleenstaande belastingplichtige is eigenaar van een tweede verblijf in Italië dat hij niet verhuurt. In 2021 betaalt hij een buitenlandse onroerende belasting. Het kadastraal inkomen dat werd vastgesteld voor het tweede verblijf bedraagt 1 150 euro.

In de aangifte zal naast code 1106 het kadastraal inkomen van 1 150 euro moeten worden vermeld. De buitenlandse onroerende belasting kan niet in mindering worden gebracht. De vrijstelling van het onroerend inkomen op grond van de overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting moet worden aangevraagd in vak III.

Het belastbaar inkomen zal als volgt worden vastgesteld:

- geïndexeerde basis: 1 150 euro x 1,8630 = 2 142,45 euro;
- afgeronde geïndexeerde basis: 2 142,00 euro;
- afgeronde geïndexeerde basis x 1,40 = 2 998,80 euro;

Dit inkomen zal worden vrijgesteld met progressie-voorbehoud.

De wijzigingen die door dit ontwerp worden aangebracht aan de artikelen 7, 8, 9 en 13, WIB 92, werken ook door naar de rechtspersonenbelasting. Artikel 222, 1°, verwijst immers naar die artikelen om de belastbare grondslag te bepalen.

Art. 3

Artikel 3 van het ontwerp past een verwijzing in artikel 8, WIB 92 aan zodat de in het buitenland gelegen onroerende goederen op dezelfde wijze worden behandeld als de in België gelegen onroerende goederen.

Art. 4

Artikel 9, WIB 92 wordt aangepast om rekening te houden met de nieuwe omstandigheden die overeenkomstig

à l'article 473, § 2, CIR 92 nouvellement inséré (voir article 10 du projet) le point de départ de l'établissement d'un revenu cadastral, tels que l'aliénation d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger ou l'assujettissement à l'impôt des personnes physiques d'une personne qui possède un bien immobilier à l'étranger.

Par droit réel, il convient d'entendre tout type de droit étranger sur un bien immobilier qui, par le fait que son titulaire en perçoit les fruits, s'apparente aux droits de propriété, d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit. De même, le possesseur, par le fait qu'il jouit des fruits d'un bien immobilier, est considéré comme étant *de facto* titulaire d'un droit réel.

Art. 5

À l'article 13, CIR 92, il est stipulé qu'en ce qui concerne la valeur locative, le loyer et les avantages locatifs des biens immobiliers, le revenu net s'entend du montant brut du revenu diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de 40 % ou 10 % selon qu'il s'agit des biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

Suite au présent projet de loi, la notion de valeur locative disparaît. Elle sera donc abrogée à l'article 13, CIR 92.

Lorsque le revenu imposable est déterminé sur base du revenu cadastral, il n'est plus soumis à un forfait de frais de 40 % ou 10 %. Ces montants forfaitaires sont déjà pris en compte lors de la détermination du revenu cadastral (articles 477, § 2, et 479, § 2, CIR 92).

Art. 6

L'article 15, CIR 92, est également applicable aux biens immobiliers sis à l'étranger à partir de l'exercice d'imposition 2022. L'article est complété par une disposition qui indique comment la notion de "parcille cadastrale" doit être comprise pour les biens immobiliers sis à l'étranger.

het nieuwe ingevoegde artikel 473, § 2, WIB 92 (zie artikel 10 van het ontwerp) de aanleiding vormen voor het vaststellen van een kadastraal inkomen, zoals het verwerven van een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed of het onderworpen worden aan de personenbelasting van een persoon die een onroerend goed in het buitenland bezit.

Onder zakelijk recht moet worden verstaan elk soort buitenlands recht op een onroerend goed dat, door het feit dat zijn titularis er de vruchten van ontvangt, gelijkgesteld kan worden aan het eigendomsrecht, het recht van erfpacht, het opstalrecht of het recht van vruchtgebruik. Zo wordt ook de bezitter, door het feit dat hij de vruchten van een onroerend goed geniet, *de facto* geachthouder van een zakelijk recht te zijn.

Art. 5

In artikel 13, WIB 92 wordt bepaald dat met betrekking tot de huurwaarde, de huurprijs en de huurvoordelen van onroerende goederen onder netto-inkomen wordt verstaan het brutobedrag van de inkomsten, uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten verminderd met 40 % of 10 % naargelang het gebouwde of ongebouwde onroerende goederen betreft.

Door dit wetsontwerp verdwijnt de notie huurwaarde. Deze wordt dan ook opgeheven in artikel 13, WIB 92.

Wanneer het belastbare inkomen wordt vastgesteld op basis van het kadastraal inkomen, wordt daarop geen kostenforfait meer toegepast van 40 % of 10 %. Bij de vaststelling van het kadastraal inkomen wordt immers al rekening gehouden met die forfaits (artikelen 477, § 2, en 479, § 2, WIB 92).

Art. 6

Artikel 15, WIB 92 is vanaf aanslagjaar 2022 ook van toepassing op in het buitenland gelegen onroerende goederen. Het artikel wordt aangevuld met een bepaling die aangeeft hoe de notie "kadastraal perceel" moet worden ingevuld voor die in het buitenland gelegen onroerende goederen.

TITRE 3

Modifications en matière du revenu castral

CHAPITRE 1^{ER}

Sanctions administratives

Art. 7

L'ajout d'un paragraphe 5 à l'article 445, CIR 92 permet d'imposer une amende administrative en cas de non-respect de l'article 473 dans son ensemble, et donc aussi plus précisément de l'article 473, § 2, CIR 92 relatif à la déclaration spontanée lors de l'acquisition ou de l'aliénation de droits réels sur un bien immeuble sis à l'étranger.

En effet, l'absence de déclaration spontanée pourra non seulement avoir des répercussions importantes sur la fiscalité belge mais aussi créer une discrimination entre les contribuables belges ayant déclaré leur bien à l'étranger et ceux qui ne l'auront pas fait.

Afin de pallier ces risques, il est important de prévoir des amendes dissuasives.

CHAPITRE 2

Définition du revenu cadastral

Art. 8

L'article 471, § 1^{er}, CIR 92 est adapté afin de clarifier le fait que, désormais, un revenu cadastral n'est plus seulement déterminé pour les biens immobiliers sis en Belgique, mais également pour les biens immobiliers sis à l'étranger qui appartiennent à une personne soumise à l'impôt des personnes physiques ou à l'impôt des personnes morales (personnes morales visées aux articles 180, 1^o et 220, 3^o, CIR 92).

Pour les biens immobiliers qui appartiennent à des sociétés belges, aucun revenu cadastral ne sera déterminé. Le revenu cadastral n'est en effet pas utilisé pour déterminer la base imposable à l'impôt de sociétés.

TITEL 3

Wijzigingen inzake het kadastraal inkomen

HOOFDSTUK 1

Administratieve sancties

Art. 7

De toevoeging van een paragraaf 5 aan artikel 445, WIB 92 laat toe om een administratieve geldboete op te leggen in het geval van niet-naleving van artikel 473, WIB 92 in zijn geheel, en dus ook in het bijzonder van artikel 473, § 2, WIB 92 met betrekking tot de spontane aangifte ingevolge de verwerving of vervreemding van zakelijke rechten op een onroerend goed dat in het buitenland gelegen is.

Het gebrek aan spontane aangifte kan immers niet alleen belangrijke gevolgen hebben op de Belgische fiscaliteit, maar kan ook een discriminatie teweegbrengen tussen Belgische belastingplichtigen die hun in het buitenland gelegen goed hebben aangegeven en zij die dat niet hebben gedaan.

Om deze risico's te beperken, is het belangrijk om ontradende geldboetes te voorzien.

HOOFDSTUK 2

Bepaling van het kadastraal inkomen

Art. 8

Artikel 471, § 1, WIB 92 wordt aangepast om duidelijk te maken dat voortaan niet enkel voor in België gelegen onroerende goederen een kadastraal inkomen wordt vastgesteld, maar ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen die toebehoren aan een persoon die onderworpen is aan de personenbelasting of de rechtspersonenbelasting (rechtspersonen als bedoeld in de artikelen 180, 1^o, en 220, 3^o, WIB 92).

Voor onroerende goederen die toebehoren aan Belgische vennootschappen zal geen kadastraal inkomen worden vastgesteld. Het kadastraal inkomen wordt in de vennootschapsbelasting immers niet gebruikt om de belastbare grondslag te bepalen.

CHAPITRE 3

Détermination du revenu cadastral

Art. 9

L'article 472, CIR 92, stipule que le revenu cadastral est déterminé par parcelle cadastrale.

L'arrêté royal du 30 juillet 2018 relatif à la création et à la tenue de la documentation cadastrale et aux modalités de délivrance des extraits cadastraux définit les règles de formation des parcelles cadastrales. En principe, l'Administration Mesures et Evaluations (anciennement Cadastre) forme une parcelle de terrain cadastrée pour chaque habitation ou unité d'exploitation avec ses dépendances bâties et non bâties. L'arrêté royal a été pris dans le cadre de la détermination des parcelles sur le territoire belge et ne s'applique pas aux parcelles à l'étranger. En outre, il n'existe généralement pas de registre foncier ou d'administration similaire à l'étranger qui soit responsable de la formation des parcelles cadastrales. Enfin, il est pratiquement impossible de rassembler de manière correcte les renseignements nécessaires à la formation des parcelles pour des biens à l'étranger et l'administration devra se baser sur les renseignements transmis par le contribuable. Les principes à appliquer sont donc plus souples de manière à ce que la formation du bien puisse être communiquée facilement par le contribuable.

Pour les biens immobiliers situés à l'étranger, le revenu cadastral sera déterminé par bien immobilier, ou, sous réserve de droits réels identiques, par groupe de biens immobiliers constitué d'une seule unité d'habitation ou d'exploitation. Le contribuable belge devra donc déterminer lui-même quels groupes de biens immobiliers constituent une unité résidentielle ou d'exploitation. Dans la pratique, les terrains non bâties seront toujours regroupés avec l'unité résidentielle ou d'exploitation à laquelle ils appartiennent et ne seront considérés séparément qu'en l'absence d'un bien bâti.

Le regroupement des biens immobiliers offre une simplification administrative au contribuable belge qui ne connaît pas la valeur vénale de chaque partie de sa propriété mais bien de l'ensemble de celle-ci.

HOOFDSTUK 3

Vaststelling van het kadastraal inkomen

Art. 9

Artikel 472, WIB 92 bepaalt dat het kadastraal inkomen per kadastraal perceel wordt vastgesteld.

Het koninklijk besluit van 30 juli 2018 betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels bepaalt de regels voor de vorming van kadastrale percelen. De Administratie Opmetingen en Waarderingen (het vroegere kadaster) vormt in principe een kadastraal perceel voor elke woning of exploitatie-eenheid met zijn gebouwde en ongebouwde aanhorigheden. Het koninklijk besluit werd genomen in het kader van de vaststelling van de percelen op het Belgisch grondgebied en is niet van toepassing op percelen in het buitenland. In het buitenland is er bovendien meestal geen register van de grondeigenaars of is er geen gelijkaardige administratie die instaat voor de vorming van kadastrale percelen. Tenslotte is het praktisch onmogelijk om de noodzakelijke inlichtingen voor de vorming van percelen voor goederen in het buitenland op een correcte manier te verzamelen en zal de administratie zich moeten baseren op de inlichtingen die meegedeeld worden door de belastingplichtige. De toe te passen principes zijn dus soepeler opdat de vorming van een goed gemakkelijk kan meegedeeld worden door de belastingplichtige.

Voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen zal het kadastraal inkomen worden bepaald per onroerend goed, of op voorwaarde van identieke zakelijke rechten, per groep onroerende goederen bestaande uit één enkele woon- of exploitatie-eenheid. De Belgische belastingplichtige zal dus zelf moeten bepalen welke groepen van onroerende goederen een woon- of exploitatie-eenheid vormen. In de praktijk zullen ongebouwde gronden altijd worden gegroepeerd samen met de woon- of exploitatie-eenheid waartoe deze behoren en zullen zij alleen afzonderlijk worden beschouwd bij gebrek aan een gebouwd goed.

De groepering van onroerende goederen biedt ook een administratieve vereenvoudiging voor de Belgische belastingplichtige die de verkoopwaarde van elk deel van zijn eigendom niet kent maar wel die van het geheel van zijn eigendom.

Art. 10

Afin de permettre l'Administration de fixer un revenu castral pour les biens immobiliers situés à l'étranger appartenant aux contribuables belges, il est nécessaire que ceux-ci en fassent la déclaration spontanée à l'Administration.

En effet, en cas d'un transfert d'un droit réel sur un bien immobilier situé en Belgique, l'Administration en est automatiquement informée à la suite de l'enregistrement de l'acte notarié ou de l'acte sous seing privé, ce qui n'est pas le cas lors du transfert d'un droit réel sur un bien immobilier situé à l'étranger. Comme précisé plus haut, il convient d'entendre par droit réel, tout type de droit étranger sur un bien immobilier qui, par le fait que son titulaire en perçoit les fruits, s'apparente aux droits de propriété, d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit.

La déclaration de l'aliénation d'un bien immobilier permettra notamment de proratiser le revenu cadastral dans le wizard qui aide le contribuable lors du remplissage de sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.

La déclaration doit se faire dans les 4 mois de la date du transfert du droit réel (article 473, § 2, alinéa 1^{er}, CIR 92 en projet). La date du transfert d'un droit réel sur un bien immobilier est établie selon les règles en vigueur dans le pays où le bien est situé. Le délai de 4 mois prévu pour le dépôt de cette déclaration permet de maintenir une certaine cohérence avec le délai applicable lors de l'enregistrement des actes translatifs ou déclaratifs de droits réels sur des biens immobiliers sis en Belgique.

Les contribuables qui ont déjà acquis un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger avant le 1^{er} janvier 2021, devront également déclarer la possession de ce bien immobilier. Pour cela, ils ont jusqu'au 31 décembre 2021.

L'Administration Mesures et Évaluations établira en 2021 un relevé des contribuables ayant déclaré des revenus immobiliers à l'étranger pour l'exercice d'imposition 2020 et/ou 2021, et les contactera afin de récolter auprès d'eux les informations nécessaires à l'établissement des revenus cadastraux de leurs biens.

Un non-résident qui possède un bien immobilier qui n'est pas sis en Belgique et qui devient habitant

Art. 10

Om een kadastraal inkomen te kunnen bepalen voor de onroerende goederen die in het buitenland gelegen zijn en toebehoren aan Belgische belastingplichtigen, is het noodzakelijk dat deze belastingplichtigen deze goederen uit eigen beweging aangeven bij de Administratie.

Het is immers zo dat in het geval van een overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed dat in België gelegen is, de Administratie hiervan automatisch op de hoogte wordt gebracht ten gevolge de registratie van de notariële akte of van de onderhandse akte, wat niet het geval is bij de overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed dat in het buitenland gelegen is. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven, moet onder zakelijk recht worden verstaan elk soort buitenlands recht op een onroerend goed dat, door het feit dat zijn titularis er de vruchten van ontvangt, gelijkgesteld kan worden aan het eigendomsrecht, het recht van erfpacht, het opstalrecht of het recht van vruchtgebruik.

De aangifte van de vervreemding van een onroerend goed zal onder meer toelaten om het kadastraal inkomen te prorateren in de wizard die de belastingplichtige helpt bij het invullen van zijn aangifte in de personenbelasting.

De aangifte moet gebeuren binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de overdracht van het zakelijk recht (ontworpen artikel 473, § 2, eerste lid, WIB 92). De datum van de overdracht van een zakelijk recht op een onroerend goed wordt bepaald volgens de regels die gelden in het land waar het goed gelegen is. De termijn van 4 maanden voor het indienen van deze aangifte laat toe om een zekere samenhang te behouden met de termijn die van toepassing is bij de registratie van akten tot overdracht of akten tot aanwijzing van zakelijke rechten op de onroerende goederen die in België gelegen zijn.

De belastingplichtigen die vóór 1 januari 2021 al een zakelijk recht op onroerend goed in het buitenland verworven hebben, zullen eveneens aangifte moeten doen van het bezit van dat onroerend goed. Ze hebben hiervoor de tijd tot 31 december 2021.

De Administratie Opmetingen en Waarderingen zal in de loop van 2021 ook een lijst opstellen van belastingplichtigen die voor het aanslagjaar 2020 en/of 2021 inkomen van buitenlandse onroerende goederen hebben aangegeven en zal die belastingplichtigen contacteren om bij hen de informatie verzamelen die nodig is om de kadastrale inkomens van hun goederen vast te stellen.

Een niet-inwoner die een onroerend goed bezit dat niet in België gelegen is en rijksinwoner wordt (en dus

du Royaume (et devient donc assujetti à l'impôt des personnes physiques) devra également déclarer la possession de ce bien immobilier en vue de l'établissement d'un revenu cadastral. Il a pour cela un délai de 30 jours, à compter du jour où il devient un habitant du Royaume. Cela vaut également pour celui qui était non-résident et devient assujetti à l'impôt des personnes morales et pour celui qui était assujetti à l'impôt des sociétés et devient assujetti à l'impôt des personnes morales.

Les obligations de déclaration prévues par le nouveau paragraphe 2 de l'article 473, CIR 92, valent uniquement quand les biens immobiliers concernés sont déjà occupés ou donnés en location. Si cela n'est pas le cas, une obligation de déclaration à l'occasion de l'occupation ou de la mise en location vaut conformément à l'article 473, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, CIR 92. Tout comme pour les biens belges, l'on doit en effet partir du principe que ces biens ne produisent un revenu qu'à partir de ce jour.

La phrase liminaire de l'article 473, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, CIR 92 est adapté afin de clarifier la notion de contribuable utilisée pour le titre du CIR 92 relatif au revenu cadastral, maintenant qu'il doit également être déterminé pour les biens immobiliers sis à l'étranger.

Art. 11

Le Code des impôts sur les revenus 1992 prévoit différentes méthodes de fixation des revenus cadastraux pour les biens bâtis, qui sont appliquées dans l'ordre ci-dessous.

La première méthode se base sur les valeurs locatives à l'époque de référence.

La deuxième méthode consiste à comparer le bien évalué à des biens similaires dont le revenu cadastral est définitif. C'est la méthode la plus utilisée pour les biens ordinaires pour lesquels l'offre est suffisamment étayée de sorte que des points de comparaison puissent être trouvés.

La troisième méthode se base sur les valeurs véniales à l'époque de référence (1975) sur lesquelles on applique un taux (de capitalisation) de 5,3 %. Cette méthode est appliquée lorsqu'on ne trouve pas de points de comparaison (par exemple pour des biens exceptionnels ou industriels). La difficulté de cette méthode est de trouver les valeurs véniales de 1975.

L'objectif du présent projet est d'introduire une quatrième méthode qui est basée sur la troisième et qui consiste en une technique indiscutable permettant de

onderworpen wordt aan de personenbelasting) zal eveneens aangifte moeten doen van het bezit van dat onroerend goed met het oog op het vaststellen van een kadastraal inkomen. Hij heeft hiervoor 30 dagen de tijd, te rekenen vanaf de dag waarop hij rijksinwoner wordt. Hetzelfde geldt voor wie niet-inwoner was en onderworpen wordt aan de rechtspersonenbelasting en voor wie onderworpen was aan de venootschapsbelasting en onderworpen wordt aan de rechtspersonenbelasting.

De aangifteverplichtingen die in de nieuwe paragraaf 2 van artikel 473, WIB 92 worden opgelegd, gelden enkel wanneer de betrokken onroerende goederen al in gebruik zijn of verhuurd zijn. Als dat niet het geval is, is er een aangifteverplichting n.a.v. de ingebruikname of de verhuring overeenkomstig artikel 473, § 1, eerste lid, WIB 92. Net als voor de Belgische goederen, moet men er immers vanuit gaan dat de goederen pas vanaf die dag een inkomen opleveren.

De inleidende zin van artikel 473, § 1, eerste lid, WIB 92 wordt aangepast om de notie belastingplichtige die voor de titel van WIB 92 in verband met het kadastraal inkomen wordt gehanteerd, te verduidelijken nu ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen moet worden vastgesteld.

Art. 11

Het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 voorziet verschillende methodes om de kadastrale inkomens van gebouwde goederen vast te stellen die in de onderstaande volgorde worden toegepast.

De eerste methode is gebaseerd op de huurwaarden op het referentietijdstip.

De tweede methode bestaat erin het te schatten goed te vergelijken met gelijkaardige goederen waarvan het kadastraal inkomen definitief is. Dit is de meest gebruikte methode voor gewone goederen waarvan het aanbod ruim genoeg is zodat er vergelijkingspunten kunnen worden gevonden.

De derde methode baseert zich op de verkoopwaarden op het referentietijdstip (1975) waarop men een (kaptalisatie)tarief van 5,3 % toepast. Deze methode wordt gebruikt wanneer men geen vergelijkingspunten vindt (bijvoorbeeld voor nijverheidsinrichtingen en uitzonderlijke goederen). De moeilijkheid van deze methode is het vinden van de verkoopwaarden van 1975.

Het doel van huidig ontwerp bestaat erin een vierde methode in te voeren die gebaseerd op de derde en bestaat uit een onbetwistbare techniek die toelaat om de

reconstituer la valeur vénale de 1975 sur base de la valeur actuelle. En effet, il est difficile pour le contribuable d'imaginer la valeur vénale de son bien en 1975. Par contre, il connaît en général sa valeur actuelle (soit parce qu'il vient de l'acquérir, soit car il peut le comparer avec des prix actuels). La discussion porte alors sur la conversion de cette valeur actuelle à la valeur de 1975. Le gouvernement propose de définir de manière objective une technique par l'application d'un facteur de correction unique établi annuellement. L'idée est de déterminer quel montant fallait-il investir en 1975 pour obtenir un capital équivalent à la valeur vénale actuelle. Le facteur de correction est fixé sur la base du taux pour les obligations linéaires à 10 ans tel que publié par la Banque nationale de Belgique. Pour l'année 2020 ce facteur s'élèverait à 15,036. Pour fixer le facteur de correction pour l'année 2021, ce facteur de 15,036 est multiplié par le taux moyen annuel des obligations linéaires à 10 ans pour l'année 2020, augmenté de 1. Pour les années suivantes, le facteur de correction pour l'année précédant celle pour laquelle le facteur de correction est fixé, sera multiplié par le taux moyen annuel des obligations linéaires à 10 ans pour cette même année précédente, augmenté de 1. Le Service public fédéral Finances publiera annuellement le facteur de correction au *Moniteur belge*.

L'avantage de cette méthode est qu'elle est applicable à des biens pour lesquels il n'y a aucune référence, tels que les biens sis à l'étranger.

Art. 12

Les revenus cadastraux des biens immobiliers non bâtis sont en principe établis sur base des valeurs locatives de biens de nature de référence (terrains agricoles). D'autres biens naturels comme les bois, terrains à bâtir, etc., sont assimilés à ces biens de nature de référence.

Cette disposition n'est pas applicable à certains biens dont la valeur locative ne peut être comparée à ces biens de nature de référence. Par défaut, le revenu cadastral à l'hectare de ces biens est fixé à 2 euros.

C'est évidemment le cas pour les biens sis à l'étranger, et la proposition consiste à fixer de manière globale les revenus cadastraux des biens situés à l'étranger sur cette dernière base.

verkoopwaarde van 1975 te reconstrueren op basis van de actuele verkoopwaarde. Voor de belastingplichtige is het immers moeilijk om zich de verkoopwaarde van zijn goed voor te stellen in 1975. Over het algemeen kent hij daarentegen wel de actuele verkoopwaarde van het goed (ofwel omdat hij het pas heeft gekocht, ofwel omdat hij kan vergelijken met actuele prijzen). De vraag is dan hoe deze actuele waarde wordt omgezet naar de waarde in 1975. De regering stelt voor om op objectieve wijze een techniek te definiëren waarbij een unieke correctiefactor wordt toegepast die jaarlijks wordt vastgesteld. Het doel is om te bepalen welk bedrag men in 1975 moet investeren om een kapitaal te verwerven dat overeenstemt met de huidige verkoopwaarde. De correctiefactor wordt bepaald aan de hand van de rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar zoals gepubliceerd door de Nationale Bank van België. Voor het jaar 2020 zou die factor gelijk zijn aan 15,036. Om de correctiefactor voor 2021 te bepalen, wordt die factor 15,036 vermenigvuldigd met de gemiddelde rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar voor het jaar 2020, vermeerderd met 1. Voor de volgende jaren zal telkens de correctiefactor voor jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de factor wordt bepaald, vermenigvuldigd worden met de gemiddelde rentevoet voor lineaire obligaties op 10 jaar voor datzelfde voorgaande jaar, vermeerderd met 1. De Federale Overheidsdienst Financiën zal jaarlijks de correctiefactor bekendmaken in het *Belgisch Staatsblad*.

Het voordeel van deze methode is dat ze kan toegepast worden op goederen waarvoor er geen enkele referentie vorhanden is, zoals goederen die gelegen zijn in het buitenland.

Art. 12

De kadastrale inkomens van ongebouwde onroerende goederen worden in principe vastgesteld op basis van de huurwaarden van de goederen van de referentieaard (landbouwgronden). Andere aarden zoals bos, bouwgrond, etc. worden met deze referentieaarden geassimileerd.

Deze bepaling is niet van toepassing voor sommige goederen waarvan de huurwaarde niet kan worden vergeleken met deze referentieaarden. Het kadastraal inkomen van deze goederen wordt standaard vastgelegd op 2 euro per hectare.

Dit is vanzelfsprekend het geval voor de goederen in het buitenland, en het voorstel bestaat erin de kadastrale inkomens van in het buitenland gelegen goederen op algemene wijze vast te stellen op deze laatste basis.

Art. 13

L'article 483, CIR 92, détermine comment le revenu cadastral du matériel et de l'outillage est calculé. L'article est complété par un alinéa qui dispose que le revenu cadastral du matériel et de l'outillage sis à l'étranger est fixé conformément aux mêmes dispositions.

Art. 14

L'article 494, § 1^{er}, CIR 92 décrit les différents cas dans lesquels l'Administration générale de la Documentation patrimoniale évalue ou réévalue un revenu cadastral en dehors des péréquations générales.

L'adaptation de l'article 473, CIR 92 qui prévoit l'obligation de déclarer l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers sis à l'étranger, nécessite un ajout à l'article 494, CIR 92 actuel afin que l'Administration générale de la Documentation patrimoniale puisse, sur cette base, procéder à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des biens déclarés.

TITRE 4

Dérogations aux délais de déclaration visés à l'article 473 du Code des impôts sur les revenus 1992

Art. 15

L'article 15 du projet prolonge les délais de déclaration pour les biens immobiliers sis à l'étranger et pour lesquels le délai de déclaration visé à l'article 473, CIR 92 a en principe commencé à courir avant la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Le délai pour la déclaration d'un bien immobilier sis à l'étranger acquis ou aliéné durant la période du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge* est prolongé jusqu'à la fin du 4^e mois calendrier suivant le mois calendrier au cours duquel la présente loi est publiée au *Moniteur belge*. De cette manière, les contribuables concernés ont au moins 4 mois afin de faire leur déclaration (prolongation du délai de 4 mois à partir de l'acquisition ou l'aliénation, prévue à l'article 473, § 2, alinéa 1^{er}, CIR 92 en projet) (article 15, alinéa 2, du projet).

Art. 13

Artikel 483, WIB 92 bepaalt hoe het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage wordt berekend. Het artikel wordt aangevuld met een lid dat bepaalt dat het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen materieel en outillage overeenkomstig dezelfde bepalingen wordt vastgesteld.

Art. 14

In artikel 494, § 1, WIB 92 worden de verschillende gevallen beschreven naar aanleiding waarvan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, buiten de algemene perekwatuies, overgaat tot schatting of herschatting van een kadastraal inkomen.

De aanpassing van artikel 473, WIB 92 die voorziet in een verplichting tot aangifte van de verwerving of vervreemding van onroerende goederen gelegen in het buitenland, noopt tot een aanvulling van bestaande artikel 494, WIB 92 zodat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie op die basis kan overgaan tot schatting of herschatting van het kadastraal inkomen van de aangegeven goederen.

TITEL 4

Afwijkingen op de in artikel 473 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde aangiftetermijnen

Art. 15

Artikel 15 van het ontwerp verlengt de aangiftetermijnen voor onroerende goederen die in het buitenland zijn gelegen en waarvoor de in artikel 473, WIB 92 vermelde aangiftetermijn in beginsel beginnen lopen is voor de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

De termijn voor de aangifte van een in het buitenland gelegen onroerend goed dat in de periode van 1 januari 2021 tot de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad* werd verkregen of vervreemd, wordt verlengd tot het einde van de vierde kalendermaand die volgt op de kalendermaand waarin deze wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt. Op die manier hebben de betrokken belastingplichtigen ook minstens 4 maanden de tijd om hun aangifte te doen (verlenging van de termijn van 4 maand vanaf verkrijging of vervreemding voorzien in het ontworpen artikel 473, § 2, eerste lid, WIB 92) (artikel 15, tweede lid, van het ontwerp).

Pour les non-résidents qui sont devenus habitants du Royaume durant la période du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge* et qui possédaient déjà un bien immobilier sis à l'étranger, le délai pour déclarer ce bien immobilier est prolongé au trentième jour suivant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, de sorte qu'ils disposent également de 30 jours pour faire leur déclaration (prolongation du délai de 30 jours à partir du premier jour de la période imposable au cours de laquelle ils sont assujettis à l'impôt des personnes physiques, prévue à l'article 473, § 2, alinéa 3, CIR 92 en projet). Cela vaut également pour celui qui était non-résident et devient assujetti à l'impôt des personnes morales pendant cette période (article 15, alinéa 3, du projet).

Le délai de déclaration est également prolongé pour celui qui possède un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger qui est occupé ou donné en location, dans lequel des travaux sont achevés, dont l'exploitation est modifiée, ... durant la période du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, à savoir de 30 jours après la survenance de l'événement (article 473, § 1^{er}, alinéa 2, CIR 92) à 30 jours suivant la publication de la présente loi au *Moniteur belge* (article 15, alinéa 1^{er}, du projet).

TITRE 5

Entrée en vigueur

Art. 16

L'article 16 règle l'entrée en vigueur des dispositions de la présente loi.

La loi produit ses effets à partir du 1^{er} janvier 2021. Les modifications des dispositions relatives à l'impôt des personnes physiques, i.c. les articles 2 à 6, sont applicables à partir de l'exercice d'imposition 2022. Elles s'appliquent également à l'impôt des personnes morales à partir de l'exercice d'imposition 2022.

Voor niet-inwoners die in de periode van 1 januari 2021 tot de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, Rijksinwoner zijn geworden en al een onroerend goed in het buitenland bezaten, wordt de termijn om dat onroerend goed aan te geven verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, zodat ook zij over 30 dagen beschikken om hun aangifte te doen (verlenging van de termijn van 30 dagen vanaf de eerste dag van het belastbaar tijdperk waarin men aan de personenbelasting wordt onderworpen voorzien in het ontworpen artikel 473, § 2, derde lid, WIB 92). Hetzelfde geldt wie niet-inwoner was en in die periode onderworpen is geworden aan de rechtspersonenbelasting (artikel 15, derde lid, van het ontwerp).

De aangiftetermijn wordt ook verlengd voor wie een zakelijk recht heeft op een in het buitenland gelegen onroerend goed heeft dat in gebruik is genomen of verhuurd, waaraan werken zijn voltooid, waarvan de exploitatie is gewijzigd... in de periode van 1 januari 2021 tot de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, met name van dertig dagen na het zich voordoen van die gebeurtenis (artikel 473, § 1, tweede lid, WIB 92) tot 30 dagen na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad* (artikel 15, eerste lid, van het ontwerp).

TITEL 5

Inwerkingtreding

Art. 16

Artikel 16 regelt de inwerkingtreding van de bepalingen van deze wet.

De wet heeft uitwerking vanaf 1 januari 2021. De wijzigingen van de bepalingen inzake personenbelasting, i.c. de artikelen 2 tot 6, zijn van toepassing vanaf aanslagjaar 2022. Zij werken ook door in de rechtspersonenbelasting vanaf aanslagjaar 2022.

Les modifications relatives au revenu cadastral entrent donc en vigueur de façon rétroactive au 1^{er} janvier 2021. L'on peut ainsi disposer d'un revenu cadastral pour l'entièreté de la période imposable liée à l'exercice d'imposition 2022. Les dérogations nécessaires sont apportées aux délais de déclaration prévus par l'article 473, CIR 92, de sorte que l'effet rétroactif ne lèse pas les contribuables.

Le vice-premier ministre et ministre des Finances,

Vincent VAN PETEGHEM

De wijzigingen met betrekking tot het kadastraal inkomen treden dus retroactief in werking vanaf 1 januari 2021. Op die manier kan men voor volledige belastbare tijdperk dat verbonden is aan het aanslagjaar 2022 over een kadastraal inkomen beschikken. Op de aangiftetermijnen die door artikel 473, WIB 92 worden opgelegd, worden de nodige afwijkingen voorzien zodat de retroactieve werking de belastingplichtigen niet benadeelt.

De vice-eersteminister en minister van Financiën,

Vincent VAN PETEGHEM

AVANT-PROJET DE LOI	VOORONTWERP VAN WET
soumis à l'avis du Conseil d'État	onderworpen aan het advies van de Raad van State
Avant-projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger	Voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen
Titre 1^{er} – Disposition générale	Titel 1 – Algemene bepaling
Article 1^{er}. La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.	Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.
Titre 2 – Modifications en matière d'impôts des personnes physiques	Titel 2 – Wijzigingen inzake de personenbelasting
Art. 2. L'article 7, § 1 ^{er} , du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié par les lois des 30 mars 1994 et 6 avril 1995, par l'arrêté royal du 20 décembre 1996, et par les lois des 6 juillet 1997, 27 décembre 2004, 22 décembre 2009 et 8 mai 2014, est remplacé par ce qui suit:	Art. 2. Artikel 7, § 1, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, gewijzigd bij de wetten van 30 maart 1994 en 6 april 1995, bij het koninklijk besluit van 20 december 1996, en bij de wetten van 6 juli 1997, 27 december 2004, 22 december 2009 en 8 mei 2014, wordt vervangen als volgt:
“§ 1 ^{er} . Les revenus des biens immobiliers sont:	“§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn:
1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location:	1° voor niet verhuurde onroerende goederen:
— le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâti, du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou de l'habitation propre;	— het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen, materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, of de eigen woning;
— le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;	— het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;
2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location:	2° voor verhuurde onroerende goederen:
a) pour les biens donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle:	a) voor goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid:
— le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâti ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination;	— het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft;
— le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;	— het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;
b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme ou droit étranger équivalent et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles;	b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen overeenkomstig de pachtwetgeving of een vergelijkbaar buitenlands recht zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt;
bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâti, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:	bbis) het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan:
— d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;	— aan een natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;

— de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;

c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis;

3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.”.

Art. 3. Dans l'article 8, du même Code, les mots “sis en Belgique” sont abrogés.

Art. 4. Dans l'article 9, du même Code, modifié par la loi du 8 mai 2014, l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit:

“Pour l'application de la présente section et sous réserve de l'article 494, §§ 3 et 6, un revenu cadastral résultat d'une évaluation ou d'une réévaluation est censé exister:

1° à partir du jour où l'évènement dont la déclaration est prescrite par l'article 473, § 1^{er} et § 2, s'est produit;

2° à partir du 1^{er} janvier 2021 pour les biens immobiliers visés à l'article 473, § 2, alinéa 2;

3° à partir du 1^{er} jour de la période imposable au cours de laquelle le contribuable devient assujetti à l'impôt des personnes physiques pour les biens immobiliers visés à l'article 473, § 2, alinéa 3.”.

Art. 5. Dans la phrase liminaire de l'article 13, du même Code, les mots “la valeur locative,” sont abrogés.

Art. 6. L'article 15, du même Code, est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

“Pour les biens immobiliers sis à l'étranger, la parcelle cadastrale équivaut au bien immobilier ou au groupe de biens immobiliers pour lesquels un revenu cadastral est déterminé conformément à l'article 472, § 3.”.

Titre 3 – Modifications en matière du revenu cadastral

Chapitre 1^{er}

Sanctions administratives

Art. 7. L'article 445, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 20 décembre 2019, est complété par un paragraphe 5, rédigé comme suit:

“§ 5. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le conseiller général compétent de l'Administration générale de la Documentation

— aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;

c) het totale bedrag van de huurprijs en de huuroordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere gebouwde onroerende goederen betreft;

3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.”.

Art. 3. In artikel 8, van hetzelfde Wetboek, worden de woorden “in België gelegen” opgeheven.

Art. 4. In artikel 9, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 8 mei 2014, wordt het eerste lid als volgt vervangen:

“Voor de toepassing van deze afdeling en onder voorbehoud van artikel 494, §§ 3 en 6, wordt het uit een schatting of herschatting voortspruitend kadastraal inkomen, geacht te bestaan:

1° vanaf de dag waarop het feit waarvan de aangifte bij toepassing van artikel 473, § 1 en § 2, eerste lid, is voorgeschreven, zich heeft voorgedaan;

2° vanaf 1 januari 2021 voor de in artikel 473, § 2, tweede lid, bedoelde onroerende goederen;

3° vanaf de eerste dag van het belastbare tijdperk waarin de belastingplichtige onderworpen wordt aan de personenbelasting voor de in artikel 473, § 2, derde lid, bedoelde onroerende goederen. “.

Art. 5. In artikel 13, van hetzelfde Wetboek, worden in de inleidende zin de woorden “de huurwaarde,” opgeheven.

Art. 6. Artikel 15, van hetzelfde Wetboek, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Voor de in het buitenland gelegen goederen is het kadastraal perceel gelijk aan het onroerend goed of de groep van onroerende goederen waarvoor overeenkomstig artikel 472, § 3, een kadastraal inkomen wordt bepaald.”.

Titel 3 – Wijzigingen inzake het kadastraal inkomen

Hoofdstuk 1

Administratieve sancties

Art. 7. Artikel 445, van hetzelfde Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 20 december 2019, wordt aangevuld met een paragraaf 5, luidende:

“§ 5. In afwijking van paragraaf 1, kan de bevoegde adviseur-generaal van de Algemene Administratie van de

patrimoniale ou le fonctionnaire délégué par lui, peut appliquer, en cas de non-respect des obligations de déclaration prévues à l'article 473, une amende administrative de 250 euros à 3 000 euros.

L'infraction visée à l'alinéa précédent est réputée exister dès sa constatation et sa communication au contribuable par l'administration.

Le Roi fixe l'échelle des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.”.

Chapitre 2

Détermination du revenu cadastral

Art. 8. A l'article 471, du même Code, le paragraphe 1^{er} est remplacé comme suit:

“§ 1^{er}. Un revenu cadastral est déterminé pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination, pour autant que ces biens:

1° soient situés en Belgique ou

2° soient situés à l'étranger et

a) qu'un habitant du Royaume autre que ceux visés à l'article 4, ou qu'une personne morale visée à l'article 180, 1^o, ou 220, 3^o, soit titulaire d'un droit réel sur ces biens ou

b) qu'une construction juridique dont un habitant du Royaume autre que ceux visés à l'article 4, ou une personne morale visée à l'article 180, 1^o, ou 220, 3^o, est fondateur, soit titulaire d'un droit réel sur ces biens.”.

Chapitre 3

Détermination du revenu cadastral

Art. 9. L'article 472, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2014, est complété par un paragraphe 3, rédigé comme suit:

“§ 3. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le revenu cadastral des biens immobiliers sis à l'étranger est déterminé par bien immobilier, ou, sous réserve de droits réels identiques, par groupe de biens immobiliers constitués d'une seule unité d'habitation ou d'exploitation.”.

Art. 10. A l'article 473, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2014, dont le texte actuel formera le paragraphe 1^{er}, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots “du bien” sont remplacés par les mots “d'un bien sis en Belgique, le titulaire d'un droit réel sur un bien sis à l'étranger visé à l'article 471,

Patrimoniumdocumentatie of de door hem gedelegeerde ambtenaar een administratieve geldboete opleggen van 250 euro tot 3 000 euro in geval van niet-naleving van de aangifteverplichtingen bedoeld in artikel 473.

De inbreuk voorzien in het vorige lid wordt geacht te bestaan vanaf zijn vaststelling en mededeling aan de belastingplichtige door de administratie.

De Koning legt de schaal van de administratieve geldboetes vast en regelt hun toepassingsmodaliteiten.”.

Hoofdstuk 2

Bepaling van het kadastraal inkomen

Art. 8. In artikel 471, van hetzelfde Wetboek, wordt paragraaf 1 vervangen als volgt:

“§ 1. Er wordt een kadastraal inkomen vastgesteld voor alle gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming, voor zover die goederen:

1° in België zijn gelegen of

2° in het buitenland gelegen zijn en

a) een andere dan in artikel 4 bedoelde rijksinwoner of een in artikel 180, 1^o of 220, 3^o, vermelde rechtspersoon, houder is van een zakelijk recht op die goederen of

b) een juridische constructie waarvan een andere dan in artikel 4 bedoelde rijksinwoner of een in artikel 180, 1^o of 220, 3^o, vermelde rechtspersoon, oprichter is, houder is van een zakelijk recht op die goederen.”.

Hoofdstuk 3

Vaststelling van het kadastraal inkomen

Art. 9. Artikel 472, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, wordt aangevuld met een paragraaf 3, luidende:

“§ 3. In afwijking van paragraaf 1, wordt het kadastraal inkomen van onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland bepaald per onroerend goed, of, op voorwaarde van identieke zakelijke rechten, per groep onroerende goederen bestaande uit één enkele woon- of exploitatie-eenheid.”.

Art. 10. In artikel 473, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “van het goed” vervangen door de woorden “van een in België gelegen goed, de in artikel 471, § 1, 2^o, a, bedoelde houder van een

§ 1^{er}, 2^o, a, et le fondateur d'un construction juridique visé à l'article 471, § 1^{er}, 2^o, b,;

2^o l'article est complété par un paragraphe 2, rédigé comme suit:

“§ 2. Le contribuable qui acquiert ou aliène un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale dans les 4 mois de l'acquisition ou de l'aliénation.

Le contribuable qui est titulaire au 31 décembre 2020 d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale au plus tard le 31 décembre 2021.

Le contribuable qui était assujetti à l'impôt des non-résidents et qui devient assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales et qui, au premier jour de la première période imposable pour laquelle il est assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales est titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale dans les trente jours suivant le premier jour de la période imposable pour laquelle il est assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales. Cela vaut également pour la personne morale qui était assujettie à l'impôt des sociétés et qui devient assujettie à l'impôt des personnes morales.

Ce paragraphe n'est pas applicable lorsque cela porte sur un immeuble nouvellement construit ou reconstruit qui n'a pas encore été occupé ou donné en location au moment visé aux alinéas 1^{er} à 3, ou lorsque cela concerne du matériel et de l'outillage nouveaux ou ajoutés qui ne sont pas encore utilisés à ce moment précité.”.

Art. 11. L'article 478, du même Code, est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

“Quand il ne se trouve aucune référence permettant de déterminer la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence définie à l'article 486, cette dernière est fixée sur base de la valeur vénale normale actuelle à laquelle est appliqué un facteur de correction. Ce facteur de correction est fixé annuellement en multipliant le facteur de correction de l'année précédente par la moyenne des indices de référence J mensuels relative aux obligations linéaires à 10 ans, publiés par l'Agence fédérale de la Dette, de cette même année précédente, augmenté de 1. Pour l'année 2020 le facteur de correction est fixé à 15,036. Le Service public fédéral Finances fait connaître annuellement le facteur de correction via un avis au *Moniteur belge*. “

zakelijk recht op een in het buitenland gelegen goed en de in artikel 471, § 1, 2^o, b, bedoelde oprichter van een juridische constructie”;

2^o het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 2, luidende:

“§ 2. De belastingplichtige die een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, verwerft of vervreemdt, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging binnen de 4 maanden vanaf de verwerving of de vervreemding aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De belastingplichtige die op 31 december 2020 houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging uiterlijk op 31 december 2021 aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De belastingplichtige die onderworpen was aan de belasting van niet-inwoners en onderworpen wordt aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting en op de eerste dag van het eerst belastbare tijdperk dat hij onderworpen is aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen dertig dagen volgend op de eerste dag van het belastbare tijdperk waarin hij onderworpen wordt aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting. Dit geldt eveneens voor de rechtspersoon die onderworpen was aan de vennootschapsbelasting en onderworpen wordt aan de rechtspersonenbelasting.

Deze paragraaf is niet van toepassing wanneer het een nieuw opgericht of herbouwd onroerend goed betreft dat nog niet in gebruik werd genomen of verhuurd werd op het in het eerste tot derde lid vermelde tijdstip of wanneer het nieuw of toegevoegd materieel of outillage betreft dat op het voormelde tijdstip nog niet in gebruik werd genomen.”.

Art. 11. Artikel 478, van hetzelfde Wetboek, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Wanneer er geen enkele referentie vorhanden is om de normale verkoopwaarde van het perceel vast te stellen op het referentietijdstip bepaald in artikel 486, wordt deze laatste vastgesteld op basis van de actuele normale verkoopwaarde waarop een correctiefactor wordt toegepast. Die correctiefactor wordt jaarlijks bepaald door de correctiefactor voor het voorstaande jaar te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de maandelijkse referente-indexen J met betrekking tot de lineaire obligaties op 10 jaar, zoals bekendgemaakt door het Federale Agentschap van de Schuld, voor datzelfde voorgaande jaar, verhoogd met 1. Voor het jaar 2020 wordt de correctiefactor vastgelegd op 15,036. De Federale Overheidsdienst Financiën maakt jaarlijks via een bericht in het *Belgisch Staatsblad* de correctiefactor bekend.”.

Art. 12. Dans titre IX, chapitre II, section IV du même Code, il est inséré un article 482/1, rédigé comme suit:

“Art. 482/1. Le revenu cadastral des immeubles non bâtis sis à l'étranger est fixé sur base de l'échelle de 2 EUR par hectare.”.

Art. 13. L'article 483, du même Code, est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

“Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage sis à l'étranger est fixé suivant les dispositions du présent article.”.

Art. 14. Dans l'article 494, § 1^{er}, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2014, il est inséré dans l'alinéa unique un 3^{er}/1, rédigé comme suit:

“3^{er}/1 à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des biens immobiliers faisant l'objet d'une déclaration en vertu de l'article 473, § 2;”.

Titre 4 – Dérogations aux délais de déclaration visés à l'article 473 du Code des impôts sur les revenus 1992

Art. 15. Lorsque les faits visés à l'article 473, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code des impôts sur les revenus 1992 portent sur un bien immobilier sis à l'étranger, le délai de 30 jours visé à l'alinéa 2 du paragraphe précité est prolongé jusqu'au trentième jour suivant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Lorsqu'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger est acquis ou aliéné après le 31 décembre 2020 et avant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, le délai de 4 mois pour la déclaration de cette acquisition ou aliénation visé à l'article 473, § 2, alinéa 1^{er}, du Code précité est prolongé jusqu'à la fin du quatrième mois calendrier qui suit le mois calendrier au cours duquel la présente loi est publiée au *Moniteur belge*.

Lorsque le premier jour de la période imposable visée à l'article 473, § 2, alinéa 3, du Code précité se situe durant la période du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, le délai de 30 jours visé dans ce même alinéa est prolongé jusqu'au trentième jour suivant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Titre 5 – Entrée en vigueur

Art. 16. La présente loi produit ses effets à partir du 1^{er} janvier 2021. Le titre 2 est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2022.

Art. 12. In titel IX, Hoofdstuk II, afdeling IV van hetzelfde Wetboek, wordt een artikel 482/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 482/1. Het kadastraal inkomen van ongebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland wordt vastgesteld op basis van de schaal van 2 EUR per hectare.”.

Art. 13. Artikel 483, van hetzelfde Wetboek, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen materieel en outillage wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van dit artikel. “.

Art. 14. In artikel 494, § 1, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, wordt in het enig lid een bepaling onder 3^{er}/1 ingevoegd, luidende:

“3^{er}/1 tot schatting of herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen waarvoor aangifte wordt gedaan op grond van artikel 473, § 2;”.

Titel 4 – Afwijkingen op de in artikel 473 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde aangiftetermijnen

Art. 15. Wanneer de in artikel 473, § 1, eerste lid, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 vermelde feiten betrekking hebben op een onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, wordt de in het tweede lid van de voormelde paragraaf vermelde termijn van 30 dagen verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Wanneer een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed wordt verkregen of vervreemd na 31 december 2020 en vóór de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, wordt de in artikel 473, § 2, eerste lid, van het voormalde Wetboek vermelde termijn van 4 maanden voor de aangifte van die verkrijging of vervreemding verlengd tot het einde van de vierde kalendermaand die volgt op de kalendermaand waarin deze wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Wanneer de eerste dag van het in artikel 473, § 2, derde lid, van het voormalde Wetboek vermelde belastbare tijdperk gelegen is in de periode van 1 januari 2021 tot en met de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, wordt de in datzelfde lid vermelde termijn van 30 dagen verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Titel 5 – Inwerkingtreding

Art. 16. Deze wet heeft uitwerking vanaf 1 januari 2021. Titel 2 is van toepassing vanaf aanslagjaar 2022.

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger - (v1) - 02/12/2020 10:22

Analyse d'impact intégrée

Fiche signalétique

A. Auteur

Membre du Gouvernement compétent

Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances

Vincent Van Peteghem

Contact cellule stratégique

Nom : Kenneth Vyncke

E-mail : kenneth.vyncke@vincent.minfin.be

Téléphone : 34 472 27 87 94

Administration

SPF Finances

Contact administration

Nom : -

E-mail : beoess.regl@minfin.fed.be

Téléphone : -

B. Projet

Titre de la réglementation

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger

Description succincte du projet de réglementation en mentionnant l'origine réglementaire (traités, directive, accord de coopération, actualité, ...), les objectifs poursuivis et la mise en œuvre.

La Cour de Justice de l'Union européenne a jugé que la Belgique ne respecte pas ses obligations en matière de libre circulation lorsque la base imposable des biens immobiliers sis en Belgique est calculée sur base d'un revenu cadastral (faible), tandis que pour les biens immobiliers sis à l'étranger, c'est la valeur locative réelle qui est prise en considération (CJUE, 11 septembre 2014, n° C-489/13 (question préjudicielle); CJUE 12 avril 2018, affaire C-110/17 (procédure en manquement)). Etant donné que la Belgique n'a toujours pas mis sa législation interne en conformité avec le droit de l'UE, la Commission européenne a intenté une procédure auprès de la Cour de Justice de l'Union européenne. Le 12 novembre 2020, la Cour a condamné la Belgique au paiement d'un montant forfaitaire de 2.000.000 euros et d'une astreinte de 7.500 euros par jour à partir du jour à compter du prononcé de l'arrêt et jusqu'à ce que la Belgique se soit pleinement conformée à ses obligations auprès de la Commission. Dès lors, des mesures très urgentes doivent être prises pour faire cesser les amendes en cours.

A l'impôt des personnes physiques, la base imposable des biens immobiliers sis à l'étranger sera déterminé de la même manière que celle des biens immobiliers sis en Belgique. Un revenu cadastral sera également déterminé pour ces biens immobiliers sis à l'étranger par l'Administration Mesures et Évaluations (anciennement Cadastre).

Les modifications proposées s'appliquent à l'impôt des personnes morales.

Analyses d'impact déjà réalisées :

Oui Non

C. Consultations sur le projet de réglementation

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger - (v1) - 02/12/2020 10:22

Consultation obligatoire, facultative ou informelle

-

D. Sources utilisées pour effectuer l'analyse d'impact

Statistiques, documents, institutions et personnes de référence

-

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger - (v1) - 02/12/2020 10:22

Quel est l'impact du projet de réglementation sur ces 21 thèmes ?

1. Lutte contre la pauvreté

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

2. Égalité des chances et cohésion sociale

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

3. Égalité des femmes et des hommes

1. Quelles personnes sont (directement et indirectement) concernées par le projet et quelle est la composition sexuée de ce(s) groupe(s) de personnes ?

- Des personnes sont concernées. | Aucune personne n'est concernée.

Décrivez et indiquez le % femmes-hommes :

-

2. Identifiez les éventuelles différences entre la situation respective des femmes et des hommes dans la matière relative au projet de réglementation.

-

- S'il existe des différences, cochez cette case.

4. Santé

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

5. Emploi

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

6. Modes de consommation et production

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

7. Développement économique

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

8. Investissements

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

9. Recherche et développement

- Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

10. PME

1. Quelles entreprises sont directement et indirectement concernées ?

- Des entreprises (dont des PME) sont concernées. | Aucune entreprise n'est concernée.

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger - (v1) - 02/12/2020 10:22

Expliquez pourquoi :

Les modifications ne portent pas sur les revenus professionnels à l'impôt des personnes physiques ou sur les revenus de contribuables soumis à l'impôt des sociétés.

11. Charges administratives

- | Des entreprises/citoyens sont concernés. Les entreprises/citoyens ne sont pas concernés.

1. Identifiez, par groupe concerné, les formalités et les obligations nécessaires à l'application de la réglementation.

Réglementation actuelle

La base imposable pour les biens immobiliers sis à l'étranger est déterminée sur base des loyers perçus et des avantages locatifs, ou sur la valeur locative. Le contribuable mentionne les loyers perçus et avantages locatifs/valeur locative dans un code spécifique de la déclaration à l'impôt sur les revenus (pays avec ou sans convention).

Réglementation en projet

Le contribuable déclare l'acquisition d'un bien immobilier sis à l'étranger à l'Administration Mesures et Evaluations, qui fixe un revenu cadastral sur base des données fournies par le contribuable.

La base imposable pour le bien immobilier sis à l'étranger qui n'est pas donné en location ou est donné en location à une personne physique qui n'affecte pas le bien à l'exercice de son activité professionnelle, est déterminé sur base du revenu cadastral. Le contribuable remplit le revenu cadastral sur sa déclaration à l'impôt sur les revenus. Le revenu cadastral peut éventuellement être introduit au préalable sur Tax-on-Web.

Pour les biens immobiliers sis à l'étranger qui sont donnés en location à une personne morale ou à une personne physique qui l'affecte à l'exercice de son activité professionnelle, tant le montant des loyers perçus et des avantages locatifs que le revenu cadastral doivent être mentionnés sur la déclaration à l'impôt sur les revenus. Le revenu cadastral peut éventuellement être introduit au préalable sur Tax-on-Web.

L'exonération par convention (pour les biens immobiliers sis dans un pays avec une convention) ou la réduction de moitié (pour les biens sis dans un pays sans convention) sont demandés dans un code séparé de la déclaration.

S'il y a des formalités et/ou des obligations dans la réglementation actuelle, cochez cette case.

S'il y a des formalités et/ou des obligations pour la réglementation en projet, cochez cette case.

2. Quels documents et informations chaque groupe concerné doit-il fournir ?

Réglementation actuelle

Réglementation en projet

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger - (v1) - 02/12/2020 10:22

<ul style="list-style-type: none"> - déclarer le montant des loyers et avantages locatifs reçus durant la période imposable (à déterminer annuellement) des biens immobiliers sis à l'étranger dans le code correspondant sur la déclaration à l'impôt sur les revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> - déclarer le bien immobilier à l'Administration Mesures et Évaluations, et fournir les informations nécessaires à la détermination du revenu cadastral (courte description et situation du bien immobilier, valeur vénale actuelle pour les biens immobiliers bâties, ou surface pour les biens immobiliers non bâties) - remplir le montant du revenu cadastral (fixe en principe) dans la déclaration à l'impôt sur les revenus (éventuellement rempli au préalable sur Tax-on-Web) - en cas de location à une personne morale ou à une personne physique qui l'affecte à l'exercice de son activité professionnelle, mentionner également les loyers et les avantages locatifs sur la déclaration - demander l'exonération par convention (pour les biens immobiliers sis dans un pays avec une convention) ou la réduction de moitié (pour les biens sis dans un pays sans convention) dans un code séparé de la déclaration.
--	---

3. Comment s'effectue la récolte des informations et des documents, par groupe concerné ?

Réglementation actuelle

Le contribuable mentionne les loyers perçus et les avantages locatifs/valeur locative dans la déclaration à l'impôt sur les revenus

Réglementation en projet

Le revenu cadastral est déterminé à l'aide des données fournies par le contribuable à l'Administration Mesures et Évaluations. Le contribuable mentionne le revenu cadastral sur la déclaration. Ce revenu cadastral peut éventuellement être rempli au préalable sur Tax-on-Web. Pour les biens donnés en location à une personne morale ou à une personne physique qui l'affecte à l'exercice de son activité professionnelle, le contribuable mentionne également les loyers perçus et les avantages locatifs/valeur locative dans la déclaration.

4. Quelles est la périodicité des formalités et des obligations, par groupe concerné ?

Réglementation actuelle

déclaration à l'impôt sur les revenus - annuelle

Réglementation en projet

- déclaration à l'Administration Mesures et Evaluations de l'acquisition ou de l'aliénation d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, de l'occupation du bien immobilier ou de l'achèvement de travaux de rénovation au bien immobilier et fourniture des données nécessaire à l'établissement du revenu cadastral dans cette déclaration
- déclaration du revenu cadastral dans la déclaration à l'impôt sur les revenus - annuelle

5. Quelles mesures sont prises pour alléger / compenser les éventuels impacts négatifs ?

Projet de loi portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger - (v1) - 02/12/2020 10:22

Les contribuables qui sont déjà titulaires d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger au 31 décembre 2020 et déclarent des revenus pour ce bien seront contactés par l'Administration Mesure et Évaluations courant 2021 leur demandant de fournir les informations nécessaires à l'établissement du revenu cadastral de ce bien.

Les données relatives au revenu cadastral seront disponibles sur MyMinfin et le revenu cadastral devrait pouvoir être pré-rempli sur la déclaration.

12. Énergie

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

13. Mobilité

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

14. Alimentation

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

15. Changements climatiques

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

16. Ressources naturelles

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

17. Air intérieur et extérieur

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

18. Biodiversité

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

19. Nuisances

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

20. Autorités publiques

Impact positif Impact négatif | Pas d'impact

21. Cohérence des politiques en faveur du développement

1. Identifiez les éventuels impacts directs et indirects du projet sur les pays en développement dans les domaines suivants : sécurité alimentaire, santé et accès aux médicaments, travail décent, commerce local et international, revenus et mobilisations de ressources domestiques (taxation), mobilité des personnes, environnement et changements climatiques (mécanismes de développement propre), paix et sécurité.

Impact sur les pays en développement. | Pas d'impact sur les pays en développement.

Expliquez pourquoi :

-

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen - (v1) - 01/12/2020 17:44

Geïntegreerde impactanalyse

Beschrijvende fiche

A. Auteur

Bevoegd regeringslid

Vice-Eersteminister en minister van Financiën

Vincent Van Peteghem

Contactpersoon beleidscel

Naam : Kenneth Vyncke

E-mail : kenneth.vyncke@vincent.minfin.be

Tel. Nr. : 32 472 27 87 94

Overheidsdienst

FOD Financiën

Contactpersoon overheidsdienst

Naam : -

E-mail : beoess.regl@minfin.fed.be>

Tel. Nr. : -

B. Ontwerp

Titel van de regelgeving

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen

Korte beschrijving van het ontwerp van regelgeving met vermelding van de oorsprong (verdrag, richtlijn, samenwerkingsakkoord, actualiteit, ...), de beoogde doelen van uitvoering.

Het Europese Hof van Justitie heeft geoordeeld dat België zijn verplichtingen inzake het vrij verkeer niet nakomt wanneer de belastbare grondslag voor in België gelegen onroerende goederen wordt berekend op basis van het kadastraal inkomen, terwijl voor in buitenland gelegen onroerende goederen de reële huurwaarde in aanmerking wordt genomen (HvJ 11 september 2014, nr. C-489/13 (prejudiciële vraag); HvJ 12 april 2018, zaak C 110/17 (inbreukprocedure)). Vermits België zijn interne wetgeving nog steeds niet in overeenstemming heeft gebracht met het EU-recht, heeft het Europese Hof van Justitie op 12 november 2020 België veroordeeld tot het betalen van een forfaitair bedrag van 2.000.000 euro en van een dwangsom van 7.500 euro per dag vanaf de dag van het arrest totdat België zijn verplichtingen volledig is nagekomen aan de Commissie. Het voorontwerp brengt de interne wetgeving in overeenstemming met het EU-recht, zodat de boetes kunnen worden gestopt.

De belastbare grondslag in de personenbelasting voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen zal op dezelfde manier worden bepaald als voor de in België gelegen onroerende goederen. Voor die in het buitenland gelegen onroerende goederen zal een kadastraal inkomen worden vastgesteld door de administratie Opmetingen en Waarderingen.

De voorgestelde wijzigingen werken ook door in de rechtspersonenbelasting.

Impactanalyses reeds uitgevoerd:

Ja Nee

C. Raadpleging over het ontwerp van regelgeving

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen - (v1) - 01/12/2020 17:44

Verplichte, facultatieve of informele raadplegingen

-

D. Bronnen gebruikt om de impactanalyse uit te voeren

Statistieken, referentiedocumenten, organisaties en referentiepersonen

-

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen - (v1) - 01/12/2020 17:44

Welke impact heeft het ontwerp van regelgeving op deze 21 thema's?

1. Kansarmoedebestrijding

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

2. Gelijke kansen en sociale cohesie

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

3. Gelijkheid van vrouwen en mannen

1. Op welke personen heeft het ontwerp (rechtstreeks of onrechtstreeks) een impact en wat is de naar geslacht uitgesplitste samenstelling van deze groep(en) van personen?

Er zijn personen betrokken. | Personen zijn niet betrokken.

Beschrijf en meld de % vrouwen-mannen aan:

-

2. Identificeer de eventuele verschillen in de respectieve situatie van vrouwen en mannen binnen de materie waarop het ontwerp van regelgeving in verband met de verschillen heeft.

-

Vink dit aan indien er verschillen zijn.

4. Gezondheid

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

5. Werkgelegenheid

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

6. Consumptie- en productiepatronen

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

7. Economische ontwikkeling

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

8. Investeringen

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

9. Onderzoek en ontwikkeling

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

10. Kmo's

1. Welke ondernemingen zijn rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken?

Er zijn ondernemingen (inclusief kmo's) betrokken. | Ondernemingen zijn niet betrokken.

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen - (v1) - 01/12/2020 17:44

Leg uit waarom:

De wijzigingen hebben geen betrekking op beroepsmatige inkomsten in de personenbelasting of op de inkomsten van belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting

11. Administratieve lasten

- | Ondernemingen of burgers zijn betrokken. Ondernemingen of burgers zijn niet betrokken.

1. Identificeer, per betrokken doelgroep, de nodige formaliteiten en verplichtingen voor de toepassing van de regelgeving.

Huidige regelgeving

De belastbare grondslag voor in het buitenland gelegen onroerende goederen wordt bepaald op basis van de verkregen huur- en huurvoordelen of de huurwaarde.
De belastingplichtige vermeldt de ontvangen huur en huurvoordelen/huurwaarde in een specifieke code in de aangifte in de inkomstenbelasting (land met of zonder verdrag).

Ontwerp van regelgeving

De belastingplichtige doet aangifte van het verwerven van een in het buitenland gelegen onroerend goed bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen die een kadastraal inkomen vaststelt op basis van de gegevens die door de belastingplichtige worden verstrekt.
De belastbare grondslag voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen die niet worden verhuurd of worden verhuurd aan een natuurlijke persoon die het goed niet beroepsmatig gebruikt, wordt bepaald op basis van het kadastraal inkomen. De belastingplichtige vult het kadastraal inkomen in in de aangifte in de inkomstenbelasting. Het kadastraal inkomen kan eventueel vooraf worden ingevuld in Tax-on-Web.
Voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen die worden verhuurd aan een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die het goed voor zijn beroepswerkzaamheid gebruikt, wordt zowel het bedrag van de ontvangen huur en huurvoordelen als het kadastraal inkomen vermeld in de aangifte in de inkomstenbelasting. Het kadastraal inkomen kan eventueel vooraf worden ingevuld in Tax-on-Web.
De verdragsrechtelijke vrijstelling (voor onroerende goederen gelegen in een land met verdrag) of de halvering van de belasting (voor goederen gelegen in een land zonder verdrag) wordt aangevraagd in een afzonderlijke code van de aangifte.

- Vink dit aan indien er formaliteiten en/of verplichtingen zijn in de huidige regelgeving.
 Vink dit aan indien er formaliteiten en/of verplichtingen zijn in het ontwerp van regelgeving.

2. Welke documenten en informatie moet elke betrokken doelgroep verschaffen?

Huidige regelgeving

Ontwerp van regelgeving

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen - (v1) - 01/12/2020 17:44

-het bedrag van de in het belastbaar tijdperk ontvangen huur en huurvoordelen/huurwaarde (jaarlijks te bepalen) voor de in het buitenland gelegen onroerende goederen invullen in de betreffende code in de aangifte in de inkomstenbelasting.

-het onroerend goed aangeven bij de Administratie Opmetingen en Waarderingen en de gegevens verschaffen die nodig zijn om het kadastraal inkomen te bepalen
(korte beschrijving en ligging van het onroerend goed, actuele verkoopwaarde voor gebouwde onroerende goederen of oppervlakte voor ongebouwde onroerende goederen)
-het bedrag van het kadastraal inkomen (in beginsel vaststaand) invullen in de aangifte in de inkomstenbelasting (eventueel vooraf ingevuld in Tax-on-Web) - bij verhuur aan rechtspersonen of aan natuurlijke personen die het goed voor hun beroepswerkzaamheid gebruiken ook de verkregen huur en huurvoordelen vermelden op aangifte
- de verdragsrechtelijke vrijstelling (voor onroerende goederen gelegen in een land met verdrag) of de halvering van de belasting (voor goederen gelegen in een land zonder verdrag) aanvragen in een afzonderlijke code.

3. Hoe worden deze documenten en informatie, per betrokken doelgroep, ingezameld?

Huidige regelgeving

De belastingplichtige vermeldt de ontvangen huur en huurvoordelen/huurwaarde in de aangifte in de inkomstenbelasting.

Ontwerp van regelgeving

Het kadastraal inkomen wordt bepaald aan de hand van de gegevens die door de belastingplichtige worden verstrekt aan de Administratie Opmetingen en Waarderingen. De belastingplichtige vermeldt het kadastraal inkomen in de aangifte. Dit kadastraal inkomen kan eventueel vooraf worden ingevuld in Tax-on-Web. Voor de goederen die worden verhuurd aan een rechtspersoon of aan een natuurlijke persoon die de goederen beroepsmatig gebruikt, vermeldt de belastingplichtige ook de ontvangen huur en huurvoordelen/huurwaarde in de aangifte.

4. Welke is de periodiciteit van de formaliteiten en verplichtingen, per betrokken doelgroep?

Huidige regelgeving

aangifte van het inkomen in de inkomstenbelasting - jaarlijks

Ontwerp van regelgeving

- aangifte bij Administratie Opmetingen en Waarderingen van de verwerving/vervreemding van een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed, van de ingebruikname van het onroerend goed of het voltooien van wijzigingswerken aan het onroerend goed en verstrekken van de gegevens die nodig zijn om het kadastraal inkomen te bepalen bij die aangifte
- aangifte van het inkomen in de inkomstenbelasting - jaarlijks

5. Welke maatregelen worden genomen om de eventuele negatieve impact te verlichten / te compenseren?

voorontwerp van wet houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen - (v1) - 01/12/2020 17:44

De belastingplichtigen die op 31 december 2020 reeds een zakelijk recht hebben op een in het buitenland gelegen onroerend goed en inkomsten voor dat goed hebben aangegeven, zullen in de loop van 2021 gecontacteerd worden door de Administratie Opmetingen en Waarderingen met de vraag om de nodige gegevens te verstrekken voor het bepalen van het kadastraal inkomen van dat goed.

De gegevens met betrekking tot het kadastraal inkomen zullen beschikbaar zijn in Myminfin en het kadastraal inkomen zou in beginsel vooraf kunnen worden ingevuld in de aangifte.

12. Energie

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

13. Mobiliteit

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

14. Voeding

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

15. Klimaatverandering

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

16. Natuurlijke hulpbronnen

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

17. Buiten- en binnenlucht

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

18. Biodiversiteit

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

19. Hinder

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

20. Overheid

Positieve impact Negatieve impact | Geen impact

21. Beleidscoherente ten gunste van ontwikkeling

1. Identificeer de eventuele rechtstreekse of onrechtstreekse impact van het ontwerp op de ontwikkelingslanden op het vlak van: voedselveiligheid, gezondheid en toegang tot geneesmiddelen, waardig werk, lokale en internationale handel, inkomens en mobilisering van lokale middelen (taxatie), mobiliteit van personen, leefmilieu en klimaatverandering (mechanismen voor schone ontwikkeling), vrede en veiligheid.

Impact op ontwikkelingslanden. | Geen impact op ontwikkelingslanden.

Leg uit waarom:

-

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT
N° 68.486/3 DU 18 JANVIER 2021

Le 11 décembre 2020, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le ministre des Finances à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de loi ‘portant modification du Code des impôts sur les revenus 1992 sur le plan des biens immobiliers sis à l'étranger’.

L'avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 5 janvier 2021. La chambre était composée de Wilfried VAN VAERENBERGH, conseiller d'État, président, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Cedric JENART, auditeur adjoint.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Wilfried VAN VAERENBERGH, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 18 janvier 2021.

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTEE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet de loi soumis pour avis a pour objet de donner suite à l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne qui déclare que la Belgique, en maintenant des dispositions selon lesquelles, en matière d'estimation des revenus afférents aux immeubles non loués, ou loués, soit à des personnes physiques qui n'en font pas un usage professionnel, soit à des personnes morales qui les mettent à disposition de personnes physiques à des fins privées, la base imposable est calculée à partir de la valeur cadastrale en ce qui concerne les immeubles situés sur le territoire national et sur la valeur locative réelle s'agissant des immeubles situés à l'étranger, a manqué aux obligations qui lui incombent en vertu de l'article 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) et de l'article 40 de l'Accord sur l'Espace

¹ S'agissant d'un avant-projet de loi, on entend par “fondement juridique” la conformité avec les normes supérieures.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE
NR. 68.486/3 VAN 18 JANUARI 2021

Op 11 december 2020 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de minister van Financiën verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van wet ‘houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 op het vlak van de in het buitenland gelegen onroerende goederen’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 5 januari 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Cedric JENART, adjunct-auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 18 januari 2021.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond,¹ alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van wet heeft tot doel om gevolg te geven aan het arrest van het Europees Hof van Justitie waarin wordt gesteld dat België zijn verplichtingen krachtens artikel 63 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) en artikel 40 van de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte van 2 mei 1992 niet is nagekomen, doordat het bepalingen heeft gehandhaafd volgens welke, voor de raming van de inkomsten betreffende onroerende goederen die niet worden verhuurd, dan wel worden verhuurd aan ofwel natuurlijke personen die de betrokken goederen niet voor hun beroep gebruiken, ofwel rechtspersonen die deze goederen ter beschikking stellen van natuurlijke personen voor particuliere doeleinden, de belastbare grondslag wordt berekend op basis

¹ Aangezien het om een voorontwerp van wet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

économique européen du 2 mai 1992². Le 12 novembre 2020, la Cour de justice de l'Union européenne a condamné la Belgique à payer à la Commission européenne une somme forfaitaire de 2 000 000 EUR et une astreinte de 7 500 EUR par jour à compter du prononcé de larrêt et jusqu'à ce que la Belgique se soit pleinement conformée à ses obligations³.

3. L'avant-projet à l'examen adapte le Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après: CIR 92), afin de traiter de manière identique les biens immobiliers belges et étrangers en ce qui concerne le calcul de la base imposable. L'avant-projet entend réaliser cette égalité de traitement en prévoyant de fixer un revenu cadastral également pour les biens immobiliers situés à l'étranger. En ce qui concerne les biens immobiliers bâtis, l'article 11 de l'avant-projet insère dans l'article 478 CIR 92, outre les méthodes existantes, une nouvelle méthode de fixation du revenu cadastral, principalement pour pouvoir déterminer un revenu cadastral également pour les biens immobiliers bâtis situés à l'étranger. À l'heure actuelle, il existe trois méthodes de calcul du revenu cadastral pour les biens immobiliers. La première méthode est basée sur les valeurs locatives à l'époque de référence. La deuxième méthode compare le bien à évaluer à des biens similaires dont le revenu cadastral est définitif. La troisième méthode se base sur les valeurs véniales à l'époque de référence sur lesquelles on applique ensuite un taux de capitalisation de 5,3 p.c. L'avant-projet instaure une quatrième méthode qui vise à reconstituer la valeur vénale de 1975 sur la base de la valeur vénale actuelle. Pour ce faire, un facteur de correction unique est appliqué, qui est fixé à 15,036 pour l'année 2020. Le Service public fédéral Finances publie annuellement le nouveau facteur de correction dans un avis au *Moniteur belge*. Le revenu cadastral des immeubles non bâtis situés à l'étranger est fixé forfaitairement sur la base de l'échelle de 2 euros par hectare.

EXAMEN DU TEXTE

OBSERVATION PRÉLIMINAIRE

4. Dans le passé, le Conseil d'État, section de législation, a déjà formulé des observations critiques à l'égard de l'utilisation du revenu cadastral comme base imposable des revenus de

van de kadastrale waarde voor de onroerende goederen die op het nationale grondgebied zijn gelegen, en op basis van de reële huurwaarde voor die welke in het buitenland zijn gelegen.² Op 12 november 2020 heeft het Europees Hof van Justitie België veroordeeld tot het betalen aan de Europese Commissie van een forfaitair bedrag van 2 000 000 EUR en van een dwangsom van 7 500 EUR per dag vanaf de dag van het arrest totdat België zijn verplichtingen volledig is nagekomen.³

3. Met het voorliggende voorontwerp wordt het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna: WIB 92) aangepast, teneinde het Belgisch en het buitenlands onroerend goed, op het vlak van de berekening van de belastbare grondslag, gelijk te behandelen. Het voorontwerp beoogt die gelijke behandeling te bewerkstelligen door ook voor in het buitenland gelegen onroerende goederen in de vaststelling van een kadastraal inkomen te voorzien. Met betrekking tot gebouwde onroerende goederen voert artikel 11 van het voorontwerp in artikel 478 WIB 92 naast de bestaande methodes een nieuwe methode in voor het bepalen van het kadastraal inkomen, voornamelijk om ook voor in het buitenland gelegen gebouwde onroerende goederen een kadastraal inkomen te kunnen bepalen. Thans bestaan er drie methodes om het kadastraal inkomen van onroerende goederen te berekenen. De eerste methode is geënt op de huurwaarden op het referentietijdstip. De tweede methode vergelijkt het te schatten goed met gelijkaardige goederen waarvan het kadastraal inkomen definitief is. De derde methode is gebaseerd op de verkoopwaarden op het referentietijdstip waarop vervolgens een kapitalisatietarief van 5,3 % wordt toegepast. Het voorontwerp voert een vierde methode in die beoogt om de verkoopwaarde van 1975 te reconstrueren op basis van de actuele verkoopwaarde. Hiervoor wordt een unieke correctiefactor toegepast, die voor het jaar 2020 wordt vastgelegd op 15,036. De Federale Overheidsdienst Financiën maakt jaarlijks via een bericht in het *Belgisch Staatsblad* de nieuwe correctiefactor bekend. Het kadastraal inkomen van ongebouwde onroerende goederen gelegen in het buitenland wordt forfaitair vastgesteld op basis van de schaal van 2 euro per hectare.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

VOORAFGAANDE OPMERKING

4. De Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft in het verleden reeds kritische opmerkingen gemaakt bij het gebruiken van het kadastraal inkomen als grondslag voor het belasten

² C.J.U.E., 12 avril 2018, C-110/17, ECLI:EU:C:2018:250, *Commission c. Belgique*.

³ C.J.U.E., 12 novembre 2020, C-842/19, ECLI:EU:C:2020:915, *Commission c. Belgique*.

² HvJ 12 april 2018, C-110/17, ECLI:EU:C:2018:250, *Commissie t. België*.

³ HvJ 12 november 2020, C-842/19, ECLI:EU:C:2020:915, *Commissie t. België*.

biens immobiliers situés en Belgique⁴. En étendant à présent ce système aux immeubles situés à l'étranger, l'avant-projet pérennise également ce régime pour l'avenir. Même si cette extension pourrait actuellement se justifier pour donner suite à court terme aux arrêts précités de la Cour de justice de l'Union européenne, il n'en demeure pas moins que les problèmes fondamentaux qui ont déjà été signalés dans le passé lors de l'application de ce régime imposent également en l'espèce de remettre sérieusement en cause le choix du maintien de ce régime. Les observations formulées ci-après à propos de l'extension examinée du régime aux immeubles situés à l'étranger le confirment derechef.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. Champ d'application *ratione materiae*

5. Selon le commentaire de l'article 2 de l'avant-projet, qui remplace l'article 7, § 1^{er}, CIR 92, sont considérés comme revenus immobiliers "les revenus qui proviennent de biens immobiliers (maisons, appartements, terrains, ...)". En outre, il est précisé que "[t]out propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'un bien immobilier est censé percevoir des revenus immobiliers". Toujours selon l'exposé des motifs, l'article 2 de l'avant-projet vise à adapter l'article 7 CIR 92 "de telle sorte que la base de calcul du revenu imposable des biens immobiliers non bâties et bâties sis à l'étranger sera le revenu cadastral, lorsque cela est également le cas pour les biens immobiliers non bâties et bâties, sis en Belgique".

Afin de pouvoir fixer le revenu cadastral des biens immobiliers situés à l'étranger, l'article 10 de l'avant-projet, qui modifie l'article 473 CIR 92, impose aux contribuables qui acquièrent ou alienent un droit réel sur un bien immobilier situés à l'étranger, de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale dans un délai de quatre mois. Cette obligation s'applique également aux contribuables qui étaient titulaires au 31 décembre 2020 d'un droit réel sur un bien immobilier situé à l'étranger. Ils sont tenus de le déclarer au plus tard le 31 décembre 2021. Aux termes de l'article 455, § 5, CIR 92 (article 7 de l'avant-projet), le non-respect ou le respect tardif de ces obligations de déclaration peut être

van de inkomsten van in België gelegen onroerende goederen.⁴ Door dat systeem thans uit te breiden tot in het buitenland gelegen onroerende goederen, bestendigt het voorontwerp die regeling ook voor de toekomst. Al zou die uitbreiding thans kunnen worden gebillikt om op korte termijn gevolg te geven aan de voornoemde arresten van het Europese Hof van Justitie, neemt dit niet weg dat de fundamentele problemen die in het verleden reeds zijn gesignaleerd bij de toepassing van die regeling, er ook nu toe nopen om de keuze voor het behoud van die regeling ernstig in vraag te stellen. De opmerkingen die hierna worden gemaakt bij de thans voorliggende uitbreiding van de regeling tot in het buitenland gelegen onroerende goederen, bevestigen dit eens te meer.

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Toepassingsgebied *ratione materiae*

5. Volgens de toelichting bij artikel 2 van het voorontwerp, waarbij artikel 7 § 1, WIB 92 wordt vervangen, worden als onroerende inkomsten aangemerkt, "de inkomsten die voortkomen uit onroerende goederen (woningen, appartementen, gronden, ...)". Voorts wordt verduidelijkt dat "[e]lk eigenaar, bezitter, erfopdracht, opstalhouder of vruchtgebruiker van een onroerend goed wordt verondersteld onroerende inkomsten te verkrijgen". Nog volgens de memorie beoogt artikel 2 van het voorontwerp artikel 7 WIB 92 aan te passen "zodat de basis van de berekening van het belastbaar inkomen van in het buitenland gelegen ongebouwde en gebouwde onroerende goederen het kadastraal inkomen zal zijn wanneer dat ook voor de in België gelegen ongebouwde en gebouwde onroerende goederen het geval is".

Om het kadastraal inkomen te kunnen bepalen voor de onroerende goederen die in het buitenland gelegen zijn, voorziet artikel 10 van het voorontwerp, waarbij artikel 473 WIB 92 wordt gewijzigd, in de verplichting voor belastingplichtigen die een zakelijk recht verwerven of vervreemden op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, om hiervan binnen een termijn van vier maanden uit eigen beweging aangifte te doen bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Die verplichting geldt ook voor belastingplichtigen die op 31 december 2020 houder waren van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland. Zij moeten hiervan aangifte doen uiterlijk

⁴ Voir, notamment, l'avis C.E. 61.586/3 du 27 juin 2017 sur un projet devenu l'arrêté royal du 7 décembre 2018 'modifiant l'AR/CIR 92, en ce qui concerne les avantages de toute nature résultant de la disposition gratuite d'immeubles ou de parties d'immeubles', observations 4-6; l'avis C.E. 63.731/3 du 16 juillet 2018 sur un projet devenu l'arrêté royal du 30 juillet 2018 'relatif à la constitution et la mise à jour de la documentation cadastrale et fixant les modalités pour la délivrance des extraits cadastraux', observation 5; l'avis C.E. 64.538/3 du 27 novembre 2018 sur un projet devenu l'arrêté royal du 7 décembre 2018 'modifiant l'AR/CIR 92, en ce qui concerne les avantages de toute nature résultant de la disposition gratuite d'immeubles ou de parties d'immeubles', observations 4-6.

⁴ Zie o.m. adv.RvS 61.586/3 van 27 juni 2017 over een ontwerp dat heeft geleid tot het koninklijk besluit van 7 december 2018 'tot wijziging van het KB/WIB 92, op het stuk van de voordelen van alle aard voor de kosteloze beschikking over onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen', opmerkingen 4-6; adv.RvS 63.731/3 van 16 juli 2018 over een ontwerp dat heeft geleid tot het koninklijk besluit van 30 juli 2018 'betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels', opmerking 5; adv.RvS 64.538/3 van 27 november 2018 over een ontwerp dat heeft geleid tot het koninklijk besluit van 7 december 2018 'tot wijziging van het KB/WIB 92, op het stuk van de voordelen van alle aard voor de kosteloze beschikking over onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen', opmerkingen 4-6.

sanctionné par une amende administrative de 250 euros à 3 000 euros.

Dès lors que la notion de "droit réel" est un élément essentiel de l'obligation de déclaration précitée, et eu égard notamment aux sanctions administratives qui peuvent être imposées en cas de non-respect de cette obligation et à la sécurité juridique nécessaire pour les contribuables concernés, le contenu de cette notion doit être clairement précisé. Bien que cette notion figure également dans d'autres dispositions du CIR 92⁵, le code n'en contient aucune définition. L'avant-projet ne la définit pas davantage. À défaut d'une définition spécifique dans le CIR 92, il faut dès lors admettre que la notion de "droit réel" doit être comprise au sens du droit commun⁶.

L'article 3.3 du livre 3 "Les biens" du Code civil, introduit par la loi du 4 février 2020⁷, définit la notion de droits réels comme suit:

"Art. 3.3. Système fermé des droits réels

Seul le législateur peut créer des droits réels.

Les droits réels sont le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles.

Les droits réels d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie.

Les sûretés réelles, au sens du présent Livre, sont les priviléges spéciaux, le gage, l'hypothèque et le droit de rétention".

Il est recommandé de préciser, au moins dans l'exposé des motifs, comment la notion de "droit réel" figurant dans les dispositions en projet aux articles 8, 9 et 10 de l'avant-projet et à l'article 15 de l'avant-projet s'articule avec sa définition inscrite à l'article 3.3 du Code civil, et de quelle manière ces dispositions doivent s'appliquer aux biens immobiliers situés dans des pays qui ne donnent pas la même forme ou le même contenu à la définition de droits réels. Dans la mesure où, à la lumière de ce qui précède, l'intention serait de donner un contenu spécifique à la notion de "droit réel" pour l'application du régime en projet, il convient de relever que compte tenu du principe de légalité en matière fiscale (article 170 de la Constitution) cette définition doit être prévue par la loi.

⁵ Voir notamment les articles 90, alinéa 1^{er}, 8^e et 10^e, 101, § 3, 145/26, § 3, 5^e, 145/27, § 2, 7^e, 205ter, § 2, 5^e, 222, alinéa 1^{er}, 4^e et 6^e, 228, § 1^{er}, 9^e, g et i, 248/3, § 2, alinéa 2, 2^e, 270, alinéa 1^{er}, 5^e, et 412bis, §§ 1^{er}, alinéa 2, et 5, CIR 92.

⁶ J. VAN HOUTTE, *Beginselen van het Belgisch Belastingrecht*, Story-Scientia, Gand, 1979, p. 37, n° 38 et p. 180, n° 197.

⁷ Loi du 4 février 2020 'portant le livre 3 "Les biens" du Code civil', *Moniteur belge* du 17 mars 2020. L'article 3.3 entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2021, à savoir le premier jour du dix-huitième mois qui suit celui de la publication de la loi du 4 février 2020 au *Moniteur belge* (article 39 de la loi du 4 février 2020).

op 31 décembre 2021. Het niet of niet tijdig naleven van deze aangifteverplichtingen kan naar luid van artikel 455, § 5, WIB 92 (artikel 7 van het voorontwerp) worden gesanctioneerd met een administratieve geldboete van 250 euro tot 3 000 euro.

Aangezien het begrip "zakelijk recht" een wezenlijk element is van de voornoemde aangifteverplichting, en mede gelet op de administratieve sancties die kunnen worden opgelegd bij de niet-naleving van die verplichting en op de nood aan rechtszekerheid voor de betrokken belastingplichtigen, dient over de inhoud van dat begrip duidelijkheid te bestaan. Hoewel dat begrip ook in andere bepalingen van het WIB 92 voorkomt,⁵ bevat het wetboek hiervan geen omschrijving. In het voorontwerp wordt dit begrip evenmin gedefinieerd. Bij gebrek aan een specifieke definitie in het WIB 92 dient dan ook te worden aangenomen dat het begrip "zakelijk recht" in zijn gemeenrechtelijke betekenis dient te worden begrepen.⁶

Artikel 3.3 van Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoerd bij de wet van 4 februari 2020,⁷ definieert het begrip zakelijke rechten als volgt:

"Art. 3.3. Gesloten stelsel van zakelijke rechten

Enkel de wetgever kan zakelijke rechten creëren.

De zakelijke rechten zijn het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden.

De zakelijke gebruiksrechten zijn de erfdienvaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstal.

De zakelijke zekerheden in de zin van dit Boek zijn de bijzondere voorrechten, het pand, de hypothek en het retentierecht".

Het verdient aanbeveling om minstens in de memorie van toelichting te verduidelijken hoe het begrip "zakelijk recht" in de bij de artikelen 8, 9 en 10 van het voorontwerp ontworpen bepalingen en in artikel 15 van het voorontwerp, zich verhoudt tot de omschrijving ervan in artikel 3.3 van het Burgerlijk Wetboek, en op welke wijze deze bepalingen moeten worden toegepast op onroerende goederen gelegen in landen waar aan de omschrijving van zakelijke rechten niet dezelfde vorm of inhoud wordt gegeven. In zoverre het in het licht daarvan de bedoeling zou zijn om aan het begrip "zakelijk recht" voor de toepassing van de ontworpen regeling een specifieke inhoud te geven, dient erop te worden gewezen dat die omschrijving, rekening houdend met het fiscaal legaliteitsbeginsel (artikel 170 van de Grondwet), bij wet moet worden bepaald.

⁵ Zie o.m. de artikelen 90, eerste lid, 8^e en 10^e, 101, § 3, 145/26, § 3, 5^e, 145/27, § 2, 7^e, 205ter, § 2, 5^e, 222, eerste lid, 4^e en 6^e, 228, § 1, 9^e, g en i, 248/3 § 2, tweede lid, 2^e, 270, eerste lid, 5^e, en 412bis, §§ 1, tweede lid, en 5, WIB 92.

⁶ J. VAN HOUTTE, *Beginselen van het Belgisch belastingrecht*, Story-Scientia, Gent, 1979, p. 37 nr. 38 en p. 180, nr. 197.

⁷ Wet van 4 februari 2020 'houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek', B.S. 17 maart 2020. Artikel 3.3 zal in werking treden op 1 september 2021, zijnde de eerste dag van de achttiende maand na die waarin de wet van 4 februari 2020 is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* (artikel 39 van de wet van 4 februari 2020).

B. Détermination du revenu cadastral

6.1. Les modifications instaurées par l'avant-projet des règles relatives à la détermination du revenu cadastral ont pour effet que les mêmes méthodes de calcul pour fixer le revenu cadastral sont applicables tant aux biens immobiliers situés à l'étranger qu'à ceux situés en Belgique. En ce sens, il semble qu'il soit satisfait sur le plan formel aux exigences découlant de la jurisprudence précitée de la Cour européenne de justice ainsi que du principe constitutionnel d'égalité.

Toutefois, le délégué a précisé l'application de ces méthodes de calcul comme suit:

"La nouvelle méthode de calcul des RC a été ajoutée dans la proposition car on peut raisonnablement penser que la très grosse majorité des contribuables seront incapables de communiquer des informations sur la valeur de leur bien en 1975. Mais les trois premières méthodes restent valables et seront utilisées en priorité si l'administration reçoit ces informations. En outre, la notification des revenus cadastraux (qui est obligatoire sauf accord préalable) ouvre la possibilité au contribuable d'introduire une réclamation et d'exiger l'application d'une des trois premières méthodes si les informations à disposition le permettent. [...]

En outre, il est inexact d'affirmer que la nouvelle méthode ne sera appliquée que pour les biens à l'étranger. Cette nouvelle méthode est une nécessité pour une série de biens situés en Belgique car, après plus de 40 ans depuis la dernière péréquation, il fallait trouver une solution pour calculer le revenu cadastral de biens immobiliers nouvellement construits selon des techniques qui n'existaient pas en 1975 ou dans des zones où l'administration ne possède aucune référence valable des valeurs de 1975".

Il se déduit des explications du délégué que la nouvelle méthode de calcul introduite par l'avant-projet sera presque toujours appliquée au calcul du revenu cadastral des biens immobiliers situés à l'étranger et uniquement à titre exceptionnel à ceux situés en Belgique⁸. Au regard de la jurisprudence précitée de la Cour européenne de justice et du principe constitutionnel d'égalité, ce procédé semble problématique dans la mesure où il en découlerait que les biens immobiliers situés à l'étranger seraient ainsi systématiquement soumis de manière indirecte à un taux d'imposition supérieur à celui appliqué aux biens immobiliers situés en Belgique. Tel ne sera pas le cas assurent tant le délégué que la Secrétaire d'État au Budget dans son accord budgétaire. Par contre, l'Inspection des Finances, se fondant sur une étude de cas, estime que tel sera bel et bien le cas.

Le Conseil d'État, section de législation, ne dispose pas de tous les éléments pertinents, ni de l'expertise requise pour apprécier adéquatement cette question. Il convient en tout cas de souligner qu'il ressort de la jurisprudence de la Cour

⁸ Ce point de vue est également partagé par l'Inspection des Finances dans son avis sur l'avant-projet à l'examen.

B. Bepaling van het kadastraal inkomen

6.1. De bij het voorontwerp ingevoerde wijzigingen van de regeling inzake de bepaling van het kadastraal inkomen hebben tot gevolg dat zowel voor in het buitenland als in België gelegen onroerende goederen dezelfde berekeningsmethodes inzake de vaststelling van het kadastraal inkomen van toepassing zijn. In die zin lijkt formeel te worden voldaan aan de vereisten die voortvloeien uit de hiervoor aangehaalde rechtspraak van het Europees Hof van Justitie en uit het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel.

De gemachtigde heeft de toepassing van die berekeningsmethodes echter als volgt verduidelijkt:

"La nouvelle méthode de calcul des RC a été ajoutée dans la proposition car on peut raisonnablement penser que la très grosse majorité des contribuables seront incapables de communiquer des informations sur la valeur de leur bien en 1975. Mais les trois premières méthodes restent valables et seront utilisées en priorité si l'administration reçoit ces informations. En outre, la notification des revenus cadastraux (qui est obligatoire sauf accord préalable) ouvre la possibilité au contribuable d'introduire une réclamation et d'exiger l'application d'une des trois premières méthodes si les informations à disposition le permettent. [...]

En outre, il est inexact d'affirmer que la nouvelle méthode ne sera appliquée que pour les biens à l'étranger. Cette nouvelle méthode est une nécessité pour une série de biens situés en Belgique car, après plus de 40 ans depuis la dernière péréquation, il fallait trouver une solution pour calculer le revenu cadastral de biens immobiliers nouvellement construits selon des techniques qui n'existaient pas en 1975 ou dans des zones où l'administration ne possède aucune référence valable des valeurs de 1975."

Uit de toelichting van de gemachtigde dient te worden afgeleid dat de nieuwe berekeningsmethode die met het voorontwerp wordt ingevoerd vrijwel steeds zal worden toegepast voor de berekening van het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen onroerende goederen en slechts uitzonderlijk voor in België gelegen onroerende goederen.⁸ In het licht van de voornoemde rechtspraak van het Europees Hof van Justitie en het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel lijkt dit problematisch voor zover eruit zou voortvloeien dat in het buitenland gelegen onroerende goederen daardoor op indirecte wijze systematisch onderworpen zouden worden aan een hoger belastingtarief dan in België gelegen onroerende goederen. Zowel door de gemachtigde als door de staatssecretaris bevoegd voor begroting in haar begrotingsakkoord wordt aangevoerd dat dit laatste niet het geval is. De Inspectie van Financiën is echter op basis van een gevalstudie van mening dat dit wel het geval is.

De Raad van State, afdeling Wetgeving, beschikt niet over alle relevante gegevens, noch over de vereiste expertise, om deze kwestie op afdoende wijze te beoordelen. In elk geval dient erop te worden gewezen dat uit de rechtspraak van

⁸ Die zienswijze wordt ook gedeeld door de Inspectie van Financiën in haar advies over het voorliggende voorontwerp.

européenne de justice que le droit de l'UE ne se satisfait pas d'un contrôle purement formel ou marginal des taux d'imposition applicables aux biens immobiliers situés en Belgique et à l'étranger mais exige une analyse réelle et factuelle:

"23. Il incombe à la juridiction de renvoi de vérifier si, de ce fait, les revenus imposables des résidents belges propriétaires d'un bien immobilier non donné en location, situé dans un État membre autre que la Belgique, sont susceptibles d'être soumis à un taux d'imposition supérieur à celui applicable aux revenus desdits résidents disposant d'un bien comparable en Belgique".

24. Si tel était le cas, une réglementation telle que celle en cause au principal sera constitutive d'une différence de traitement susceptible de dissuader les résidents belges de faire des investissements immobiliers dans des États membres autres que la Belgique, ce qui est de nature à entraîner une restriction à la libre circulation des capitaux, prohibée, en principe, par l'article 63 TFUE⁹.

Aussi la question se pose-t-elle de savoir si l'application concrète des méthodes de calcul pour fixer le revenu cadastral n'entraînera pas une discrimination indirecte entre les contribuables, selon qu'on leur applique systématiquement l'une ou l'autre méthode.

6.2.1. La nouvelle méthode de calcul fait usage d'un facteur de correction qui est identique pour tous les biens immobiliers situés tant en Belgique qu'à l'étranger. L'application de ce facteur de correction doit permettre de reconstituer la valeur vénale de 1975 à partir de la valeur vénale actuelle du bien. Le délégué commente le choix d'un facteur de correction unique comme suit:

"Comme en Belgique, on peut raisonnablement imaginer que l'évolution de la valeur des biens à l'étranger n'a pas été identique dans tous les pays et même au sein de certains pays. Mais au moment de l'entrée en vigueur du projet, chaque contribuable recevra un revenu cadastral en lien avec l'investissement qu'il aurait dû réaliser en 1975 pour obtenir l'équivalent de la valeur de son bien aujourd'hui. Le facteur de correction a été établi dans le but de répondre à la question: quel somme devais-je investir en 1975 (par placement bancaire raisonnable) pour obtenir la somme correspondant à la valeur vénale aujourd'hui. À ce titre, l'ensemble des contribuables sera mis sur un pied d'égalité par rapport à la valeur de son bien au moment de la détermination du revenu cadastral.

Il est matériellement impossible de fixer des facteurs de correction par pays vu la diversité des situations, parfois au sein d'un même pays. [...] L'essentiel est d'appliquer un régime équivalent à tous les contribuables concernés et ceci par rapport à la valeur actuelle de leur bien et de l'investissement qu'il aurait fallu réaliser en 1975 pour avoir un capital équivalent aujourd'hui. Nous ne disposons en outre d'aucune étude permettant de déterminer l'évolution de la valeur des biens

⁹ C.J.U.E., C-489/13 du 11 septembre 2014, *Ronny Verest et Gaby Gerards contre l'État belge*.

het Europees Hof van Justitie blijkt dat het EU-recht geen genoegen neemt met een louter formele of marginale toetsing van de belastingtarieven voor in België en in het buitenland gelegen onroerende goederen, maar een reële en feitelijke analyse vereist:

"23. Het is de taak van de verwijzende rechter om na te gaan of het als gevolg daarvan mogelijk is dat de belastbare inkomsten van Belgische ingezetenen die eigenaar zijn van een in [een] andere lidstaat dan België gelegen niet-verhuurd onroerend goed, worden onderworpen aan een hoger belastingtarief dan het tarief dat geldt voor deze inkomsten van deze ingezetenen die een vergelijkbaar goed in België hebben.

24. Is dat het geval, dan roept een regeling als die in het hoofdgeding een verschil in behandeling in het leven dat Belgische ingezetenen kan ontmoedigen om in andere lidstaten dan België investeringen in onroerend goed te doen, hetgeen een door artikel 63 VWEU in beginsel verboden beperking van het vrije kapitaalverkeer kan opleveren."⁹

De vraag rijst dan ook of de concrete toepassing van de berekeningsmethodes voor de vaststelling van het kadastraal inkomen geen aanleiding zal geven tot een indirecte discriminatie tussen belastingplichtigen, al naargelang voor hen systematisch de ene of de andere methode zal worden toegepast.

6.2.1. De nieuwe berekeningsmethode hanteert een correctiefactor die dezelfde is voor alle onroerende goederen, zowel gelegen in België als in het buitenland. De toepassing van die correctiefactor moet ertoe leiden dat de verkoopwaarde van 1975 wordt gereconstrueerd aan de hand van de actuele verkoopwaarde van het goed. De gemachtigde licht de keuze voor één correctiefactor toe als volgt:

"Comme en Belgique, on peut raisonnablement imaginer que l'évolution de la valeur des biens à l'étranger n'a pas été identique dans tous les pays et même au sein de certains pays. Mais au moment de l'entrée en vigueur du projet, chaque contribuable recevra un revenu cadastral en lien avec l'investissement qu'il aurait dû réaliser en 1975 pour obtenir l'équivalent de la valeur de son bien aujourd'hui. Le facteur de correction a été établi dans le but de répondre à la question: quel somme devais-je investir en 1975 (par placement bancaire raisonnable) pour obtenir la somme correspondant à la valeur vénale aujourd'hui. À ce titre, l'ensemble des contribuables sera mis sur un pied d'égalité par rapport à la valeur de son bien au moment de la détermination du revenu cadastral.

Il est matériellement impossible de fixer des facteurs de correction par pays vu la diversité des situations, parfois au sein d'un même pays. [...] L'essentiel est d'appliquer un régime équivalent à tous les contribuables concernés et ceci par rapport à la valeur actuelle de leur bien et de l'investissement qu'il aurait fallu réaliser en 1975 pour avoir un capital équivalent aujourd'hui. Nous ne disposons en outre d'aucune étude permettant de déterminer l'évolution de la valeur des biens

⁹ HvJ C-489/13 van 11 september 2014, *Ronny Verest en Gaby Gerards tegen Belgische Staat*.

pays par pays et au sein de chaque pays, région par région. Ouvrir un tel système de facteur de corrections différents en fonction de chaque situation particulière sans disposer de données est irréalisable. Par contre, si le contribuable dispose bien des informations de la valeur de son bien en 1975 (valeur locative ou vénale), il est évident que son revenu cadastral sera déterminé par une des autres méthodes prévues par le CIR”.

Le choix d'un facteur de correction unique ne semble en tout cas pas trouver de fondement dans la défense de l'État belge dans la procédure en constatation d'infraction devant la Cour européenne de justice:

“À cet égard, le Royaume de Belgique fait valoir que le coût de l'immobilier dans les États membres de l'Union et de l'EEE peut considérablement varier. Dans certains de ces États, les loyers pourraient être inférieurs à ceux pratiqués en Belgique”¹⁰.

On peut néanmoins se rallier à l'argumentation du délégué lorsqu'il déclare qu'il est impossible dans la pratique de fixer différents facteurs de correction pour chaque pays ou région. En substance, sa réponse indique cependant que la méthode de calcul en projet, et plus spécifiquement l'application d'un facteur de correction unique pour tous les biens immobiliers indépendamment de leur situation, n'est rien de plus qu'une solution pragmatique qui, dès lors, ne peut nullement garantir que les conséquences qui découlent de la jurisprudence de la Cour européenne de justice et du principe constitutionnel d'égalité seront pleinement respectées.

6.2.2. Il convient également d'appliquer *mutatis mutandis* l'observation exposée ci-dessus à la détermination forfaitaire uniforme du revenu cadastral de biens immobiliers non bâties situés à l'étranger sur la base de l'échelle de 2 euros par hectare, soit le minimum utilisé pour les biens immobiliers non bâties situés en Belgique, et ce peu importe leur situation à l'étranger.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Article 2

7. L'article 7, § 1^{er}, 2^o, b), en projet, CIR 92 dispose que sont considérés comme revenus de biens immobiliers donnés en location “le revenu cadastral quand il s'agit de biens donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme ou droit étranger équivalent et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles”. Concernant la comparabilité visée du droit étranger avec la législation belge sur le bail à ferme, le délégué a indiqué ce qui suit:

“De Belgische pachtwetgeving is erop gericht om landbouwgronden toegankelijk te maken voor landbouwers voor een redelijke termijn en tegen een redelijke vergoeding (maximum pachtprijzen).

¹⁰ C.J.U.E., 12 avril 2018, C-110/17, ECLI:EU:C:2018:250, Commission c. Belgique, cons. 29.

pays par pays et au sein de chaque pays, région par région. Ouvrir un tel système de facteur de corrections différents en fonction de chaque situation particulière sans disposer de données est irréalisable. Par contre, si le contribuable dispose bien des informations de la valeur de son bien en 1975 (valeur locative ou vénale), il est évident que son revenu cadastral sera déterminé par une des autres méthodes prévues par le CIR.”

De keuze voor één correctiefactor lijkt alvast geen steun te vinden in het verweer van de Belgische Staat in de inbreukprocedure bij het Europese Hof van Justitie:

“In dit verband betoogt het Koninkrijk België dat de vastgoedprijzen in de lidstaten van de Unie en de EER aanzienlijk kunnen variëren. In bepaalde lidstaten kunnen de huurprijzen lager liggen dan die welke gangbaar zijn in België.”¹⁰

Niettemin kan de gemachtigde worden bijgevalen wanneer hij stelt dat het in de praktijk onmogelijk is om verschillende correctiefactoren vast te stellen voor elk land of regio. In essentie toont zijn antwoord evenwel aan dat de ontworpen berekeningsmethode, en meer bepaald de toepassing van één correctiefactor voor alle onroerende goederen ongeacht de ligging ervan, niets meer dan een pragmatische oplossing is die bijgevolg geenszins kan waarborgen dat de gevolgen die voortvloeien uit de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie en uit het grondwettelijke gelijkheidsbeginsel volkomen worden in acht genomen.

6.2.2. Hetgeen hiervoor is gesteld, dient *mutatis mutandis* ook te worden betrokken op het eenvormig forfaitair bepalen van het kadastraal inkomen van ongebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland op basis van de schaal van 2 euro per hectare, zijnde het minimum dat wordt gehanteerd voor in België gelegen ongebouwde onroerende goederen, en dit ongeacht de ligging in het buitenland.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 2

7. Het ontworpen artikel 7, § 1, 2^o, b), WIB 92 bepaalt dat als inkomsten van verhuurde onroerende goederen wordt beschouwd, “het kadastraal inkomen, wanneer die goederen overeenkomstig de pachtwetgeving of een vergelijkbaar buitenlands recht zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt”. Betreffende de beoogde vergelijkbaarheid van het buitenlands recht met de Belgische pachtwetgeving heeft de gemachtigde het volgende gesteld:

“De Belgische pachtwetgeving is erop gericht om landbouwgronden toegankelijk te maken voor landbouwers voor een redelijke termijn en tegen een redelijke vergoeding (maximum pachtprijzen).

¹⁰ HvJ 12 april 2018, C-110/17, ECLI:EU:C:2018:250, Commissie t. België, ov. 29.

De afwijkende regeling inzake inkomstenbelasting, waarbij de inkomsten uit de verhuur van onroerende goederen aan een landbouwbedrijf niet worden belast op basis van de werkelijke huurinkomsten, maar op basis van het kadastraal inkomen, is duidelijk verbonden met de voorwaarde inzake het respecteren van de regelgeving inzake de maximum pachtprijzen. De verwijzing naar de pachtwetgeving in artikel 1 van de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden (cf. het huidige artikel 7, § 1, 2°, b, WIB 92) is er gekomen op voorstel van de regering die daarbij explicet vooral de regelgeving inzake het vaststellen van de pachtprijs beoogde. "Om alle misbruiken te vermijden, wenst de regering de maatregel te beperken tot de huren vastgesteld overeenkomstig de pachtwetgeving" (Parl. St., Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/2, p. 6). De afwijkende fiscale regeling compenseert op die manier enigszins de relatief lage pachtprijzen.

Een buitenlands recht zal derhalve voor de toepassing van artikel 7, § 1, 2°, b, WIB 92 als gelijkaardig kunnen worden beschouwd, als het ook voorziet in een begrenzing van de pachtprijzen. In Nederland bv. wordt gewerkt met pachtnormen in het kader van de reguliere pacht en ook in Frankrijk is de reguliere pacht gebonden aan maximumprijzen".

Il ressort de ces explications que pour comparer le droit étranger avec la législation belge sur le bail à ferme, il est jugé nécessaire que le droit étranger prévoie une "begrenzung van de pachtprijzen" (limitation des fermages). Cette condition ne se déduit pas actuellement de la disposition en projet et elle doit par conséquent y être insérée expressément.

Article 4

8. Le délégué a confirmé qu'à l'instar de la version néerlandaise de l'article 9, alinéa 1^{er}, 1^o, en projet, CIR 92, le texte français doit viser l'article 473, § 1^{er}, et § 2, alinéa 1^{er}, CIR 92.

Article 6

9. Dans la phrase liminaire de l'article 6 de l'avant-projet, il convient d'écrire "L'article 15, § 2, du même Code, (...)".

Article 13

10. L'article 13 du projet entend compléter l'article 483 CIR 92 par un alinéa qui s'énonce comme suit: "Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage sis à l'étranger est fixé suivant les dispositions du présent article".

Compte tenu de ce que prévoit déjà à cet égard l'article 7, § 1^{er}, en projet, du CIR 92 (article 2 de l'avant-projet), l'auteur de l'avant-projet examinera la nécessité d'ajouter encore cette disposition.

De afwijkende regeling inzake inkomstenbelasting, waarbij de inkomsten uit de verhuur van onroerende goederen aan een landbouwbedrijf niet worden belast op basis van de werkelijke huurinkomsten, maar op basis van het kadastraal inkomen, is duidelijk verbonden met de voorwaarde inzake het respecteren van de regelgeving inzake de maximum pachtprijzen. De verwijzing naar de pachtwetgeving in artikel 1 van de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden (cf. het huidige artikel 7, § 1, 2°, b, WIB 92) is er gekomen op voorstel van de regering die daarbij explicet vooral de regelgeving inzake het vaststellen van de pachtprijs beoogde. "Om alle misbruiken te vermijden, wenst de regering de maatregel te beperken tot de huren vastgesteld overeenkomstig de pachtwetgeving" (Parl. St., Senaat, B.Z. 1988, nr. 280/2, p. 6). De afwijkende fiscale regeling compenseert op die manier enigszins de relatief lage pachtprijzen.

Een buitenlands recht zal derhalve voor de toepassing van artikel 7, § 1, 2°, b, WIB 92 als gelijkaardig kunnen worden beschouwd, als het ook voorziet in een begrenzing van de pachtprijzen. In Nederland bv. wordt gewerkt met pachtnormen in het kader van de reguliere pacht en ook in Frankrijk is de reguliere pacht gebonden aan maximumprijzen".

Uit die toelichting blijkt dat het voor de vergelijkbaarheid van het buitenlands recht met de Belgische pachtwetgeving noodzakelijk wordt geacht dat het buitenlands recht in een "begrenzung van de pachtprijzen" voorziet. Die voorwaarde kan thans niet worden afgeleid uit de ontworpen bepaling en dient bijgevolg uitdrukkelijk erin te worden opgenomen.

Artikel 4

8. De gemachtigde heeft bevestigd dat in de Franse tekst van het ontworpen artikel 9, eerste lid, 1^o, WIB 92, zoals in de Nederlandse tekst ervan, moet worden verwezen naar artikel 473, § 1, en § 2, eerste lid, WIB 92.

Artikel 6

9. In de inleidende zin van artikel 6 van het voorontwerp dient te worden geschreven "Artikel 15, § 2, van hetzelfde Wetboek, (...)".

Artikel 13

10. Artikel 13 van het ontwerp beoogt aan artikel 483 WIB 92 een lid toe te voegen dat luidt: "Het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen materieel en outillage wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van dit artikel."

De steller van het voorontwerp dient na te gaan in hoeverre het toevoegen van die bepaling nog nodig is, gelet op hetgeen in dat verband reeds is bepaald in het ontworpen artikel 7, § 1, van het WIB 92 (artikel 2 van het voorontwerp).

Article 16

11. L'article 16 de l'avant-projet dispose que la loi à adopter produit ses effets à partir du (lire: le) 1^{er} janvier 2021 et que son titre 2, qui apporte des modifications à l'impôt des personnes physiques, s'applique à partir de l'exercice d'imposition 2022. À l'exception de son titre 2, la loi à adopter a donc un effet rétroactif.

La non-rétroactivité des lois est une garantie ayant pour but de prévenir l'insécurité juridique. Cette garantie exige que le contenu du droit soit prévisible et accessible, de sorte que le justiciable puisse prévoir, dans une mesure raisonnable, les conséquences d'un acte déterminé au moment où cet acte est accompli. La rétroactivité peut uniquement être justifiée lorsqu'elle est indispensable à la réalisation d'un objectif d'intérêt général¹¹. S'il s'avère en outre que la rétroactivité a pour but d'influencer dans un sens déterminé l'issue d'une procédure judiciaire ou d'empêcher les jurisdictions de se prononcer sur une question de droit bien déterminée, la nature du principe en cause exige que des circonstances exceptionnelles ou des motifs impérieux d'intérêt général justifient l'intervention du législateur, laquelle porte atteinte, au préjudice d'une catégorie de citoyens, aux garanties juridictionnelles offertes à tous¹².

Le délégué justifie la rétroactivité comme suit:

"Deze inwerkingtreding hangt samen met het feit dat het kadastraal inkomen voor het volledige belastbaar tijdperk verbonden met het aanslagjaar 2022 als grondslag dient voor de personenbelasting en dus in beginsel geacht moet worden te bestaan vanaf 1 januari 2021 voor belastingplichtigen die het volledige inkomstenjaar eigenaar waren. Belastingplichtigen die eigenaar waren van een in het buitenland gelegen onroerend goed op 31 december 2020 en dat onroerend goed voor de inwerkingtreding van de wet hebben vervreemd, moeten ook een kadastraal inkomen voor dat onroerend goed aanvragen, zo niet kan de belastbare grondslag voor dat onroerend goed in de personenbelasting voor het aanslagjaar 2022 niet worden bepaald."

De inwerkingtreding hangt ook samen met de keuze voor 1 januari 2021 als scharnierdatum voor de aangifteverplichtingen inzake het kadastraal inkomen. De fiscale administratie zal de belastingplichtigen die voor 1 januari 2021 al eigenaar, vruchtgebruiker, ... waren van een in het buitenland gelegen

Artikel 16

11. Artikel 16 van het voorontwerp bepaalt dat de aan te nemen wet uitwerking heeft vanaf (lees: met ingang van) 1 januari 2021 en dat titel 2 ervan, dat wijzigingen bevat inzake de personenbelasting, van toepassing is vanaf aanslagjaar 2022. Met uitzondering van titel 2, heeft de aan te nemen wet bijgevolg retroactieve werking.

De niet-rétroactiviteit van wetten is een waarborg ter voorbeelding van rechtsonzekerheid. Die waarborg vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. De terugwerkende kracht kan enkel worden verantwoord wanneer ze onontbeerlijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang.¹¹ Indien bovendien blijkt dat de terugwerkende kracht tot doel heeft de afloop van een gerechtelijke procedure in een welbepaalde zin te beïnvloeden of de rechtscolleges te verhinderen zich uit te spreken over een welbepaalde rechtsvraag, vergt de aard van het in het geding zijnde beginsel dat uitzonderlijke omstandigheden of dwingende motieven van algemeen belang een verantwoording bieden voor het optreden van de wetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers afbreuk doet aan de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden.¹²

De gemachtigde geeft voor de terugwerkende kracht de volgende verantwoording:

"Deze inwerkingtreding hangt samen met het feit dat het kadastraal inkomen voor het volledige belastbaar tijdperk verbonden met het aanslagjaar 2022 als grondslag dient voor de personenbelasting en dus in beginsel geacht moet worden te bestaan vanaf 1 januari 2021 voor belastingplichtigen die het volledige inkomstenjaar eigenaar waren. Belastingplichtigen die eigenaar waren van een in het buitenland gelegen onroerend goed op 31 december 2020 en dat onroerend goed voor de inwerkingtreding van de wet hebben vervreemd, moeten ook een kadastraal inkomen voor dat onroerend goed aanvragen, zo niet kan de belastbare grondslag voor dat onroerend goed in de personenbelasting voor het aanslagjaar 2022 niet worden bepaald."

De inwerkingtreding hangt ook samen met de keuze voor 1 januari 2021 als scharnierdatum voor de aangifteverplichtingen inzake het kadastraal inkomen. De fiscale administratie zal de belastingplichtigen die voor 1 januari 2021 al eigenaar, vruchtgebruiker, ... waren van een in het buitenland gelegen

¹¹ Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, voir notamment: C.C., 21 novembre 2013, n° 158/2013, B.24.2; C.C., 19 décembre 2013, n° 172/2013, B.22; C.C., 29 janvier 2014, n° 18/2014, B.10; C.C., 9 octobre 2014, n° 146/2014, B.10.1; C.C., 22 janvier 2015, n° 1/2015, B.4; C.C., 7 mai 2015, n° 54/2015, B.12; C.C., 14 janvier 2016, n° 3/2016, B.22; C.C., 3 février 2016, n° 16/2016, B.12.1; C.C., 28 avril 2016, n° 58/2016, B.9.2; C.C., 9 février 2017, n° 15/2017, B.9.2.

¹² Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle. Voir par ex.: C.C., 21 novembre 2013, n° 158/2013, B.24.2; C.C., 9 octobre 2014, n° 146/2014, B.10.1; C.C., 28 mai 2015, n° 77/2015, B.4.1; C.C., 24 mars 2016, n° 48/2016, B.6; C.C., 6 octobre 2016, n° 126/2016, B.7.3.

¹¹ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, zie o.m.: GwH 21 november 2013, nr. 158/2013, B.24.2; GwH 19 december 2013, nr. 172/2013, B.22; GwH 29 januari 2014, nr. 18/2014, B.10; GwH 9 oktober 2014, nr. 146/2014, B.10.1; GwH 22 januari 2015, nr. 1/2015, B.4; GwH 7 mei 2015, nr. 54/2015, B.12; GwH 14 januari 2016, nr. 3/2016, B.22; GwH 3 februari 2016, nr. 16/2016, B.12.1; GwH 28 april 2016, nr. 58/2016, B.9.2; GwH 9 februari 2017, nr. 15/2017, B.9.2.

¹² Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 21 november 2013, nr. 158/2013, B.24.2; GwH 9 oktober 2014, nr. 146/2014, B.10.1; GwH 28 mei 2015, nr. 77/2015, B.4.1; GwH 24 maart 2016, nr. 48/2016, B.6; GwH 6 oktober 2016, nr. 126/2016, B.7.3.

onroerend goed in beginsel immers kunnen identificeren omdat ze een inkomen van een in het buitenland gelegen onroerend goed zullen vermeld hebben in een aangifte in de personenbelasting die voor het inkomstenjaar 2019 of 2020 bij de administratie werd ingediend. De administratie zal die belastingplichtigen aanschrijven en vragen om de nodige inlichtingen mee te delen om een kadastraal inkomen te kunnen bepalen voor hun in het buitenland gelegen onroerende goed(eren). Deze ‘inhalbeweging’ moet op het niveau van de aangifte afgerond zijn tegen 31 december 2021. Voor de belastingplichtigen die pas in 2021 eigenaar, vruchtgebruiker, ... zijn geworden van een in het buitenland gelegen onroerend goed, beschikt de fiscale administratie in 2021 niet over gegevens die haar in staat stellen om hen te identificeren. Die belastingplichtigen zullen zelf spontaan aangifte moeten doen van het verwerven van de eigendom, het vruchtgebruik, ... van een in het buitenland gelegen onroerend goed. Hetzelfde geldt voor de ingebruiknemingen en wijzigingen van in het buitenland gelegen onroerende goederen vanaf 1 januari 2021. De termijn waarbinnen die spontane aangifte moet gebeuren, houdt wel rekening met het feit dat de voorgestelde wetswijziging pas na 1 januari 2021 kan worden bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Wanneer het feit dat aanleiding geeft tot een aangifteplicht zich voordoet tussen 1 januari 2021 en de datum van de bekendmaking van de wet, is er immers voor gezorgd dat de belastingplichtigen minstens over de ‘normale’ aangiftetermijn beschikken vanaf de datum van de bekendmaking van de wet”.

Compte tenu du fait que la loi à adopter vise en principe à instaurer un régime plus avantageux en ce qui concerne l’impôt sur les revenus des biens immobiliers situés à l’étranger, et eu égard notamment au régime transitoire inscrit à l’article 15 de l’avant-projet concernant l’obligation de déclaration introduite par l’avant-projet (article 10 de l’avant-projet), la rétroactivité au 1^{er} janvier 2021 peut être admise.

onroerend goed in beginsel immers kunnen identificeren omdat ze een inkomen van een in het buitenland gelegen onroerend goed zullen vermeld hebben in een aangifte in de personenbelasting die voor het inkomstenjaar 2019 of 2020 bij de administratie werd ingediend. De administratie zal die belastingplichtigen aanschrijven en vragen om de nodige inlichtingen mee te delen om een kadastraal inkomen te kunnen bepalen voor hun in het buitenland gelegen onroerende goed(eren). Deze ‘inhalbeweging’ moet op het niveau van de aangifte afgerond zijn tegen 31 december 2021. Voor de belastingplichtigen die pas in 2021 eigenaar, vruchtgebruiker, ... zijn geworden van een in het buitenland gelegen onroerend goed, beschikt de fiscale administratie in 2021 niet over gegevens die haar in staat stellen om hen te identificeren. Die belastingplichtigen zullen zelf spontaan aangifte moeten doen van het verwerven van de eigendom, het vruchtgebruik, ... van een in het buitenland gelegen onroerend goed. Hetzelfde geldt voor de ingebruiknemingen en wijzigingen van in het buitenland gelegen onroerende goederen vanaf 1 januari 2021. De termijn waarbinnen die spontane aangifte moet gebeuren, houdt wel rekening met het feit dat de voorgestelde wetswijziging pas na 1 januari 2021 kan worden bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Wanneer het feit dat aanleiding geeft tot een aangifteplicht zich voordoet tussen 1 januari 2021 en de datum van de bekendmaking van de wet, is er immers voor gezorgd dat de belastingplichtigen minstens over de ‘normale’ aangiftetermijn beschikken vanaf de datum van de bekendmaking van de wet.”

Erme rekening houdend dat de aan te nemen wet in beginsel een meer voordelijke regeling beoogt in te voeren wat betreft de belasting op de inkomsten van onroerende goederen gelegen in het buitenland, en mede gelet op de overgangsregeling die artikel 15 van het voorontwerp bevat inzake de met het voorontwerp ingevoerde aangifteplicht (artikel 10 van het voorontwerp), kan de terugwerkende kracht tot 1 januari 2021 worden aanvaard.

Le greffier,

Astrid TRUYENS

Le président,

Wilfried VAN VAERENBERGH

De griffier,

De voorzitter,

Wilfried VAN VAERENBERGH

PROJET DE LOI

PHILIPPE,

ROI DES BELGES,

À tous, présents et à venir,

SALUT.

Sur la proposition du vice-premier ministre et ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Le vice-premier ministre et ministre des Finances est chargé de présenter, en notre nom à la Chambre des représentants le projet de loi dont la teneur suit:

TITRE 1^{ER}*Disposition générale***Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

TITRE 2*Modifications en matière d'impôts
des personnes physiques***Art. 2**

L'article 7, § 1^{er}, du Code des impôts sur les revenus 1992, modifié par les lois des 30 mars 1994 et 6 avril 1995, par l'arrêté royal du 20 décembre 1996, et par les lois des 6 juillet 1997, 27 décembre 2004, 22 décembre 2009 et 8 mai 2014, est remplacé par ce qui suit:

“§ 1^{er}. Les revenus des biens immobiliers sont:

1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location:

— le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis, du matériel et de l'outillage présentant

WETSONTWERP

FILIP,

KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,

ONZE GROET.

Op de voordracht van de vice-eersteminister en minister van Financiën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

De vice-eersteminister en minister van Financiën is ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in onze naam bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen:

TITEL 1*Algemene bepaling***Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

TITEL 2*Wijzigingen inzake
de personenbelasting***Art. 2**

Artikel 7, § 1, van het Wetboek van de inkomenbelastingen 1992, gewijzigd bij de wetten van 30 maart 1994 en 6 april 1995, bij het koninklijk besluit van 20 december 1996, en bij de wetten van 6 juli 1997, 27 december 2004, 22 december 2009 en 8 mei 2014, wordt vervangen als volgt:

“§ 1. Inkomen van onroerende goederen zijn:

1° voor niet verhuurde onroerende goederen:

— het kadastraal inkomenwanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen, materieel en outillage

le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou de l'habitation propre;

— le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;

2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location:

a) pour les biens donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle:

— le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination;

— le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;

b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme ou un droit étranger équivalent limitant les fermages, et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles;

bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:

— d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;

— de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;

c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis;

3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.”.

Art. 3

Dans l'article 8, du même Code, les mots “sis en Belgique” sont abrogés.

die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, of de eigen woning;

— het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;

2° voor verhuurde onroerende goederen:

a) voor goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid:

— het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft;

— het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen overeenkomstig de pachtwetgeving of een vergelijkbaar buitenlands recht dat de pachtprijzen beperkt, zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt;

bbis) het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan:

— aan een natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt;

— aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;

c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere gebouwde onroerende goederen betreft;

3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.”.

Art. 3

In artikel 8, van hetzelfde Wetboek, worden de woorden “in België gelegen” opgeheven.

Art. 4

Dans l'article 9, du même Code, modifié par la loi du 8 mai 2014, l'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit:

“Pour l'application de la présente section et sous réserve de l'article 494, §§ 3 et 6, un revenu cadastral résultat d'une évaluation ou d'une réévaluation est censé exister:

1° à partir du jour où l'évènement dont la déclaration est prescrite par l'article 473, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, s'est produit;

2° à partir du 1^{er} janvier 2021 pour les biens immobiliers visés à l'article 473, § 2, alinéa 2;

3° à partir du 1^{er} jour de la période imposable au cours de laquelle le contribuable devient assujetti à l'impôt des personnes physiques pour les biens immobiliers visés à l'article 473, § 2, alinéa 3.”.

Art. 5

Dans la phrase liminaire de l'article 13, du même Code, les mots “la valeur locative,” sont abrogés.

Art. 6

L'article 15, § 2, du même Code, est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

“Pour les biens immobiliers sis à l'étranger, la parcelle cadastrale équivaut au bien immobilier ou au groupe de biens immobiliers pour lesquels un revenu cadastral est déterminé conformément à l'article 472, § 3.”.

TITRE 3

*Modifications en matière
du revenu cadastral*

CHAPITRE 1^{ER}**Sanctions administratives****Art. 7**

L'article 445, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 20 décembre 2019, est complété par un paragraphe 5, rédigé comme suit:

Art. 4

In artikel 9, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 8 mei 2014, wordt het eerste lid als volgt vervangen:

“Voor de toepassing van deze afdeling en onder voorbehoud van artikel 494, §§ 3 en 6, wordt het uit een schatting of herschatting voortspruitend kadastraal inkomen, geacht te bestaan:

1° vanaf de dag waarop het feit waarvan de aangifte bij toepassing van artikel 473, § 1 en § 2, eerste lid, is voorgeschreven, zich heeft voorgedaan;

2° vanaf 1 januari 2021 voor de in artikel 473, § 2, tweede lid, bedoelde onroerende goederen;

3° vanaf de eerste dag van het belastbare tijdperk waarin de belastingplichtige onderworpen wordt aan de personenbelasting voor de in artikel 473, § 2, derde lid, bedoelde onroerende goederen.”.

Art. 5

In artikel 13, van hetzelfde Wetboek, worden in de inleidende zin de woorden “de huurwaarde,” opgeheven.

Art. 6

Artikel 15, § 2, van hetzelfde Wetboek, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Voor de in het buitenland gelegen goederen is het kadastraal perceel gelijk aan het onroerend goed of de groep van onroerende goederen waarvoor overeenkomstig artikel 472, § 3, een kadastraal inkomen wordt bepaald.”.

TITEL 3

*Wijzigingen inzake
het kadastraal inkomen*

HOOFDSTUK 1**Administratieve sancties****Art. 7**

Artikel 445, van hetzelfde Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 20 december 2019, wordt aangevuld met een paragraaf 5, luidende:

“§ 5. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le conseiller général compétent de l’Administration générale de la Documentation patrimoniale ou le fonctionnaire délégué par lui, peut appliquer, en cas de non-respect des obligations de déclaration prévues à l’article 473, une amende administrative de 250 euros à 3 000 euros.

L’infraction visée à l’alinéa précédent est réputée exister dès sa constatation et sa communication au contribuable par l’administration.

Le Roi fixe l’échelle des amendes administratives et règle les modalités d’application de celles-ci.”.

CHAPITRE 2

Détermination du revenu cadastral

Art. 8

À l’article 471, du même Code, le paragraphe 1^{er} est remplacé comme suit:

“§ 1^{er}. Un revenu cadastral est déterminé pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que pour le matériel et l’outillage présentant le caractère d’immeuble par nature ou d’immeuble par destination, pour autant que ces biens:

1° soient situés en Belgique ou;

2° soient situés à l’étranger et;

a) qu’un habitant du Royaume autre que ceux visés à l’article 4, ou qu’une personne morale visée à l’article 180, 1°, ou 220, 3°, soit titulaire d’un droit réel sur ces biens ou;

b) qu’une construction juridique dont un habitant du Royaume autre que ceux visés à l’article 4, ou une personne morale visée à l’article 180, 1°, ou 220, 3°, est fondateur, soit titulaire d’un droit réel sur ces biens.

Par droit réel, il convient d’entendre tout type de droit étranger sur un bien immobilier qui, par le fait que son titulaire en perçoit les fruits, s’apparente aux droits de propriété, d’emphytéose, de superficie ou d’usufruit.”.

“§ 5. In afwijking van paragraaf 1, kan de bevoegde adviseur-generaal van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie of de door hem gedelegeerde ambtenaar een administratieve geldboete opleggen van 250 euro tot 3 000 euro in geval van niet-naleving van de aangifteverplichtingen bedoeld in artikel 473.

De inbreuk voorzien in het vorige lid wordt geacht te bestaan vanaf zijn vaststelling en mededeling aan de belastingplichtige door de administratie.

De Koning legt de schaal van de administratieve geldboetes vast en regelt hun toepassingsmodaliteiten.”.

HOOFDSTUK 2

Bepaling van het kadastraal inkomen

Art. 8

In artikel 471, van hetzelfde Wetboek, wordt paragraaf 1 vervangen als volgt:

“§ 1. Er wordt een kadastraal inkomen vastgesteld voor alle gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming, voor zover die goederen:

1° in België zijn gelegen of;

2° in het buitenland gelegen zijn en;

a) een andere dan in artikel 4 bedoelde rijksinwoner of een in artikel 180, 1° of 220, 3°, vermelde rechtspersoon,houder is van een zakelijk recht op die goederen of;

b) een juridische constructie waarvan een andere dan in artikel 4 bedoelde rijksinwoner of een in artikel 180, 1° of 220, 3°, vermelde rechtspersoon, oprichter is, houder is van een zakelijk recht op die goederen.

Onder zakelijk recht moet worden verstaan elk soort buitenlands recht op een onroerend goed dat, door het feit dat zijn titularis er de vruchten van ontvangt, gelijkgesteld kan worden aan het eigendomsrecht, het recht van erfpaacht, het opstalrecht of het recht van vruchtgebruik.”.

CHAPITRE 3

Détermination du revenu cadastral

Art. 9

L'article 472, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2014, est complété par un paragraphe 3, rédigé comme suit:

“§ 3. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le revenu cadastral des biens immobiliers sis à l'étranger est déterminé par bien immobilier, ou, sous réserve de droits réels identiques tels que définis à l'article 471, § 1^{er}, alinéa 2, par groupe de biens immobiliers constitués d'une seule unité d'habitation ou d'exploitation.”.

Art. 10

À l'article 473, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2014, dont le texte actuel formera le paragraphe 1^{er}, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots “du bien” sont remplacés par les mots “d'un bien sis en Belgique, le titulaire d'un droit réel sur un bien sis à l'étranger visé à l'article 471, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, a, et le fondateur d'une construction juridique visé à l'article 471, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, b”;

2° l'article est complété par un paragraphe 2, rédigé comme suit:

“§ 2. Le contribuable qui acquiert ou aliène un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans les 4 mois de l'acquisition ou de l'aliénation.

Le contribuable qui est titulaire au 31 décembre 2020 d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale au plus tard le 31 décembre 2021.

Le contribuable qui était assujetti à l'impôt des non-résidents et qui devient assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales et qui, au

HOOFDSTUK 3

Vaststelling van het kadastraal inkomen

Art. 9

Artikel 472, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, wordt aangevuld met een paragraaf 3, luidende:

“§ 3. In afwijking van paragraaf 1, wordt het kadastraal inkomen van onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland bepaald per onroerend goed, of, op voorwaarde van identieke zakelijke rechten zoals omschreven in artikel 471, § 1, tweede lid, per groep onroerende goederen bestaande uit één enkele woon- of exploitatie-eenheid.”.

Art. 10

In artikel 473, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, worden de woorden “van het goed” vervangen door de woorden “van een in België gelegen goed, de in artikel 471, § 1, eerste lid, 2^o, a, bedoelde houder van een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen goed en de in artikel 471, § 1, eerste lid, 2^o, b, bedoelde oprichter van een juridische constructie”;

2° het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 2, luidende:

“§ 2. De belastingplichtige die een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, verwerft of vervreemdt, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging binnen de 4 maanden vanaf de verwerving of de vervreemding aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De belastingplichtige die op 31 december 2020 houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging uiterlijk op 31 december 2021 aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De belastingplichtige die onderworpen was aan de belasting van niet-inwoners en onderworpen wordt aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting en op

premier jour de la première période imposable pour laquelle il est assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales est titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans les trente jours suivant le premier jour de la période imposable pour laquelle il est assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales. Cela vaut également pour la personne morale qui était assujettie à l'impôt des sociétés et qui devient assujettie à l'impôt des personnes morales.

Ce paragraphe n'est pas applicable lorsque cela porte sur un immeuble nouvellement construit ou reconstruit qui n'a pas encore été occupé ou donné en location au moment visé aux alinéas 1^{er} à 3, ou lorsque cela concerne du matériel et de l'outillage nouveaux ou ajoutés qui ne sont pas encore utilisés à ce moment précité.”.

Art. 11

L'article 478, du même Code, est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

“Quand il ne se trouve aucune référence permettant de déterminer la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence définie à l'article 486, cette dernière est fixée sur base de la valeur vénale normale actuelle à laquelle est appliqué un facteur de correction. Ce facteur de correction est fixé annuellement en multipliant le facteur de correction de l'année précédente par la moyenne des indices de référence J mensuels relative aux obligations linéaires à 10 ans, publiés par l'Agence fédérale de la Dette, de cette même année précédente, augmenté de 1. Pour l'année 2020 le facteur de correction est fixé à 15,036. Le Service public fédéral Finances fait connaître annuellement le facteur de correction via un avis au *Moniteur belge*.”.

Art. 12

Dans titre IX, chapitre II, section IV du même Code, il est inséré un article 482/1, rédigé comme suit:

“Art. 482/1. Le revenu cadastral des immeubles non bâtis sis à l'étranger est fixé sur base de l'échelle de 2 euros par hectare.”.

de eerste dag van het eerste belastbare tijdperk dat hij onderworpen is aan de personenbelasting of rechtspersonenbelastinghouder is van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen dertig dagen volgend op de eerste dag van het belastbare tijdperk waarin hij onderworpen wordt aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting. Dit geldt eveneens voor de rechtspersoon die onderworpen was aan de vennootschapsbelasting en onderworpen wordt aan de rechtspersonenbelasting.

Deze paragraaf is niet van toepassing wanneer het een nieuw opgericht of herbouwd onroerend goed betreft dat nog niet in gebruik werd genomen of verhuurd werd op het in het eerste tot derde lid vermelde tijdstip of wanneer het nieuw of toegevoegd materieel of outillage betreft dat op het voormelde tijdstip nog niet in gebruik werd genomen.”.

Art. 11

Artikel 478, van hetzelfde Wetboek, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Wanneer er geen enkele referentie vorhanden is om de normale verkoopwaarde van het perceel vast te stellen op het referentietijdstip bepaald in artikel 486, wordt deze laatste vastgesteld op basis van de actuele normale verkoopwaarde waarop een correctiefactor wordt toegepast. Die correctiefactor wordt jaarlijks bepaald door de correctiefactor voor het voorgaande jaar te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de maandelijkse referte-indexen J met betrekking tot de lineaire obligaties op 10 jaar, zoals bekendgemaakt door het Federale Agentschap van de Schuld, voor datzelfde voorjaar, verhoogd met 1. Voor het jaar 2020 wordt de correctiefactor vastgelegd op 15,036. De Federale Overheidsdienst Financiën maakt jaarlijks via een bericht in het *Belgisch Staatsblad* de correctiefactor bekend.”.

Art. 12

In titel IX, Hoofdstuk II, afdeling IV van hetzelfde Wetboek, wordt een artikel 482/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 482/1. Het kadastraal inkomen van ongebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland wordt vastgesteld op basis van de schaal van 2 euro per hectare.”.

Art. 13

L'article 483, du même Code, est complété par un alinéa, rédigé comme suit:

“Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage sis à l'étranger est fixé suivant les dispositions du présent article.”.

Art. 14

Dans l'article 494, § 1^{er}, du même Code, modifié par la loi du 25 avril 2014, il est inséré dans l'alinéa unique un 3°/1, rédigé comme suit:

“3°/1 à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des biens immobiliers faisant l'objet d'une déclaration en vertu de l'article 473, § 2;”.

TITRE 4

Dérogations aux délais de déclaration visés à l'article 473 du Code des impôts sur les revenus 1992

Art. 15

Lorsque les faits visés à l'article 473, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code des impôts sur les revenus 1992 portent sur un bien immobilier sis à l'étranger, le délai de 30 jours visé à l'alinéa 2 du paragraphe précité est prolongé jusqu'au trentième jour suivant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

Lorsqu'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger est acquis ou aliéné après le 31 décembre 2020 et avant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, le délai de 4 mois pour la déclaration de cette acquisition ou aliénation visé à l'article 473, § 2, alinéa 1^{er}, du Code précité est prolongé jusqu'à la fin du quatrième mois calendrier qui suit le mois calendrier au cours duquel la présente loi est publiée au *Moniteur belge*.

Lorsque le premier jour de la période imposable visée à l'article 473, § 2, alinéa 3, du Code précité se situe durant la période du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, le délai de 30 jours visé dans ce même alinéa est prolongé

Art. 13

Artikel 483, van hetzelfde Wetboek, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen materieel en outillage wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van dit artikel.”.

Art. 14

In artikel 494, § 1, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, wordt in het enig lid een bepaling onder 3°/1 ingevoegd, luidende:

“3°/1 tot schatting of herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen waarvoor aangifte wordt gedaan op grond van artikel 473, § 2;”.

TITEL 4

Afwijkingen op de in artikel 473 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 bedoelde aangiftetermijnen

Art. 15

Wanneer de in artikel 473, § 1, eerste lid, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 vermelde feiten betrekking hebben op een onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, wordt de in het tweede lid van de voormelde paragraaf vermelde termijn van 30 dagen verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

Wanneer een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed wordt verkregen of vervreemd na 31 december 2020 en vóór de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, wordt de in artikel 473, § 2, eerste lid, van het voormalde Wetboek vermelde termijn van 4 maanden voor de aangifte van die verkrijging of vervreemding verlengd tot het einde van de vierde kalendermaand die volgt op de kalendermaand waarin deze wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Wanneer de eerste dag van het in artikel 473, § 2, derde lid, van het voormalde Wetboek vermelde belastbare tijdperk gelegen is in de periode van 1 januari 2021 tot en met de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*, wordt de in datzelfde lid vermelde

jusqu'au trentième jour suivant le jour de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*.

TITRE 5

Entrée en vigueur

Art. 16

La présente loi produit ses effets à partir du 1^{er} janvier 2021. Le titre 2 est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2022.

Donné à Bruxelles, le 27 janvier 2021

PHILIPPE

PAR LE Roi:

Le vice-premier ministre et ministre des Finances,

Vincent VAN PETEGHEM

termijn van 30 dagen verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*.

TITEL 5

Inwerkingtreding

Art. 16

Deze wet heeft uitwerking vanaf 1 januari 2021. Titel 2 is van toepassing vanaf aanslagjaar 2022.

Gegeven te Brussel, 27 januari 2021

FILIP

VAN KONINGSWEGE:

De vice-eersteminister en minister van Financiën,

Vincent VAN PETEGHEM

<u>Coordination des articles</u>	
TEXTE DE BASE	TEXTE ADAPTE AU PROJET DE LOI
Code des impôts sur les revenus 1992	
Art. 7	Art. 7
§ 1. Les revenus des biens immobiliers sont: 1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location: a) pour les biens sis en Belgique: - le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis, du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination ou de l'habitation propre; - le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens; b) pour les biens sis à l'étranger: la valeur locative; 2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location: a) pour les biens sis en Belgique donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle: - le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination; - le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens;	§ 1er. <i>Les revenus des biens immobiliers sont :</i> <i>1° pour les biens immobiliers qui ne sont pas donnés en location :</i> <i>- le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis, du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou de l'habitation propre ;</i> <i>- le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens ;</i> <i>2° pour les biens immobiliers qui sont donnés en location :</i> <i>a) pour les biens donnés en location à une personne physique qui ne les affecte ni totalement ni partiellement à l'exercice de son activité professionnelle :</i> <i>- le revenu cadastral lorsqu'il s'agit de biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination ;</i> <i>- le revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens ;</i>

b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens sis en Belgique, donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles;	b) le revenu cadastral quand il s'agit de biens donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme ou un droit étranger équivalent limitant les fermages et affectés par le locataire à des fins agricoles ou horticoles ;
bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:	bbis) le revenu cadastral majoré de 40 p.c. quand il s'agit de biens immobiliers bâtis, donnés en location à une personne morale autre qu'une société, en vue de les mettre à disposition:
- d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation;	- <i>d'une personne physique pour occupation exclusivement à des fins d'habitation ;</i>
- de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation;	- <i>de plusieurs personnes physiques pour occupation conjointement et exclusivement à des fins d'habitation ;</i>
c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis sis en Belgique ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis sis en Belgique;	c) le montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral, quand il s'agit d'autres biens immobiliers non bâtis ou du matériel et de l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, ou au revenu cadastral majoré de 40 p.c. lorsqu'il s'agit d'autres biens immobiliers bâtis ;
d) le montant total du loyer et des avantages locatifs, quand il s'agit de biens immobiliers sis à l'étranger;	
3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.	3° les sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou de droits immobiliers similaires.
§ 2. Lorsqu'un avantage locatif consiste en une dépense une fois faite par le locataire, son montant est réparti sur toute la durée du bail.	§ 2. Lorsqu'un avantage locatif consiste en une dépense une fois faite par le locataire, son montant est réparti sur toute la durée du bail.
Art. 8	Art. 8
Lorsqu'un bien immobilier <u>sis en Belgique</u> est donné en location à une personne physique et lorsque le loyer et les avantages locatifs sont déterminés, dans un contrat de location soumis à la formalité de l'enregistrement, séparément pour la partie qui est affectée à l'exercice de l'activité professionnelle et pour la partie qui est affectée à d'autres fins, les revenus afférents à chacune de ces parties sont	Lorsqu'un bien immobilier (...) est donné en location à une personne physique et lorsque le loyer et les avantages locatifs sont déterminés, dans un contrat de location soumis à la formalité de l'enregistrement, séparément pour la partie qui est affectée à l'exercice de l'activité professionnelle et pour la partie qui est affectée à d'autres fins, les revenus afférents à chacune de ces parties sont

déterminés séparément conformément à l'article 7, § 1 ^{er} , 2 ^o , a ou c, selon le cas.	déterminés séparément conformément à l'article 7, § 1 ^{er} , 2 ^o , a ou c, selon le cas.
Art. 9	Art. 9
Pour l'application de la présente section et sous réserve de l'article 494, §§ 3 et 6, un revenu cadastral résultant d'une évaluation ou d'une réévaluation est censé exister à partir du jour où l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473, s'est produit.	<i>Pour l'application de la présente section et sous réserve de l'article 494, §§ 3 et 6, un revenu cadastral résultant d'une évaluation ou d'une réévaluation est censé exister :</i>
	<i>1° à partir du jour où l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, s'est produit ;</i>
	<i>2° à partir du 1^{er} janvier 2021 pour les biens immobiliers visés à l'article 473, § 2, alinéa 2 ;</i>
	<i>3° à partir du 1^{er} jour de la période imposable au cours de laquelle le contribuable devient assujetti à l'impôt des personnes physiques pour les biens immobiliers visés à l'article 473, § 2, alinéa 3.</i>
En cas de détermination ou de révision du revenu cadastral ou de changement dans l'affectation d'un bien immobilier dans le courant d'une période imposable, les revenus imposables pour ladite période sont fixés proportionnellement à la durée réelle exprimée en jours, de chacune des parties de la période imposable précédant ou suivant la modification des situations.	En cas de détermination ou de révision du revenu cadastral ou de changement dans l'affectation d'un bien immobilier dans le courant d'une période imposable, les revenus imposables pour ladite période sont fixés proportionnellement à la durée réelle exprimée en jours, de chacune des parties de la période imposable précédant ou suivant la modification des situations.
Art. 13	Art. 13
En ce qui concerne <u>la valeur locative</u> , le loyer et les avantages locatifs des biens immobiliers, le revenu net s'entend du montant brut du revenu diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de:	En ce qui concerne (...) le loyer et les avantages locatifs des biens immobiliers, le revenu net s'entend du montant brut du revenu diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de:
- 40 p.c. pour les biens immobiliers bâtis ainsi que pour le matériel et l'outillage, présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, sans que cette déduction puisse, en ce qui concerne les biens immobiliers visés à l'article 7, § 1 ^{er} , 2 ^o , c, excéder les deux tiers	- 40 p.c. pour les biens immobiliers bâtis ainsi que pour le matériel et l'outillage, présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, sans que cette déduction puisse, en ce qui concerne les biens immobiliers visés à l'article 7, § 1 ^{er} , 2 ^o , c, excéder les deux tiers

du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi; ce coefficient est obtenu en divisant la valeur moyenne des loyers et avantages locatifs commerciaux au 1 ^{er} janvier de l'année précédent celle dont le millésime désigne l'exercice d'imposition par la valeur moyenne de ces loyers et avantages à l'époque de référence déterminée à l'article 486; - 10 p.c. pour les biens immobiliers non bâtis.	du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi; ce coefficient est obtenu en divisant la valeur moyenne des loyers et avantages locatifs commerciaux au 1 ^{er} janvier de l'année précédent celle dont le millésime désigne l'exercice d'imposition par la valeur moyenne de ces loyers et avantages à l'époque de référence déterminée à l'article 486; - 10 p.c. pour les biens immobiliers non bâtis.
Art. 15	Art. 15
§ 1 ^{er} . Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité des revenus: 1° dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année; 2° dans le cas où la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant 90 jours dans le courant de l'année; 3° dans le cas où la totalité soit d'un bien immobilier bâti, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral respectif, est détruite.	§ 1 ^{er} . Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité des revenus: 1° dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année; 2° dans le cas où la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant 90 jours dans le courant de l'année; 3° dans le cas où la totalité soit d'un bien immobilier bâti, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral respectif, est détruite.
§ 2. Les conditions de réduction doivent s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit une habitation séparée, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptibles de fonctionner ou d'être considérés séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle et susceptible d'être cadastrée séparément.	§ 2. Les conditions de réduction doivent s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit une habitation séparée, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptibles de fonctionner ou d'être considérés séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle et susceptible d'être cadastrée séparément.
	<i>Pour les biens immobiliers sis à l'étranger, la parcelle cadastrale équivaut au bien immobilier ou au groupe de biens immobiliers pour lesquels un revenu cadastral est déterminé conformément à l'article 472, § 3.</i>

Art. 445	Art. 445
§ 1 ^{er} . Le fonctionnaire délégué par le conseiller général peut appliquer pour toute infraction aux dispositions du présent Code, ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, une amende de 50 euros à 1.250 euros.	§ 1 ^{er} . Le fonctionnaire délégué par le conseiller général peut appliquer pour toute infraction aux dispositions du présent Code, ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, une amende de 50 euros à 1.250 euros.
Le Roi fixe l'échelle des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.	Le Roi fixe l'échelle des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.
Cette amende est établie et recouvrée suivant les règles applicables en matière d'impôt des personnes physiques.	Cette amende est établie et recouvrée suivant les règles applicables en matière d'impôt des personnes physiques.
Par dérogation à l'alinéa 2, l'amende, enrôlée simultanément avec le précompte auquel elle se rapporte, est établie et recouvrée suivant les règles applicables en matière de précompte mobilier et de précompte professionnel.	Par dérogation à l'alinéa 2, l'amende, enrôlée simultanément avec le précompte auquel elle se rapporte, est établie et recouvrée suivant les règles applicables en matière de précompte mobilier et de précompte professionnel.
Aucune amende n'est appliquée lorsque le contribuable démontre que le montant des dépenses visées à l'article 57 ou des avantages de toute nature visés aux articles 31, alinéa 2, 2°, et 32, alinéa 2, 2°, est compris dans une déclaration introduite par le bénéficiaire conformément à l'article 305 ou dans une déclaration analogue introduite à l'étranger par le bénéficiaire.	Aucune amende n'est appliquée lorsque le contribuable démontre que le montant des dépenses visées à l'article 57 ou des avantages de toute nature visés aux articles 31, alinéa 2, 2°, et 32, alinéa 2, 2°, est compris dans une déclaration introduite par le bénéficiaire conformément à l'article 305 ou dans une déclaration analogue introduite à l'étranger par le bénéficiaire.
§ 2. Par dérogation au § 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} , le fonctionnaire délégué par le conseiller général applique une amende de 6.250 euros en cas de non-respect de l'obligation prévue à l'article 307, § 1 ^{er} /1, alinéa 1 ^{er} , c, § 1 ^{er} /3 et § 1 ^{er} /4.	§ 2. Par dérogation au § 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} , le fonctionnaire délégué par le conseiller général applique une amende de 6.250 euros en cas de non-respect de l'obligation prévue à l'article 307, § 1 ^{er} /1, alinéa 1 ^{er} , c, § 1 ^{er} /3 et § 1 ^{er} /4.
L'amende précitée est appliquée par année et par construction juridique non mentionnée.	L'amende précitée est appliquée par année et par construction juridique non mentionnée.

§ 3. Par dérogation au § 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} , le fonctionnaire délégué par le conseiller général compétent peut, pour une infraction des dispositions des articles 321/1 à 321/6, ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, appliquer une amende de 1.250 euros à 25.000 euros à partir de la deuxième infraction. Pour les infractions dues à la mauvaise foi ou avec intention d'échapper l'impôt, une amende de 12.500 euros pourra être infligée pour la première infraction. A partir de la seconde infraction, une amende de 25.000 euros pourra être infligée.	§ 3. Par dérogation au § 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} , le fonctionnaire délégué par le conseiller général compétent peut, pour une infraction des dispositions des articles 321/1 à 321/6, ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, appliquer une amende de 1.250 euros à 25.000 euros à partir de la deuxième infraction. Pour les infractions dues à la mauvaise foi ou avec intention d'échapper l'impôt, une amende de 12.500 euros pourra être infligée pour la première infraction. A partir de la seconde infraction, une amende de 25.000 euros pourra être infligée.
Le Roi fixe l'échelle des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.	Le Roi fixe l'échelle des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.
§ 4. Par dérogation au paragraphe 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} , le fonctionnaire délégué par le conseiller général compétent inflige, pour une infraction aux dispositions des articles 326/1 à 326/9 ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, qui consiste en la fourniture incomplète des informations visées à l'article 338, § 6/4, une amende de 1.250 euros à 12.500 euros. Pour de telles infractions commises avec intention frauduleuse ou intention de nuire, une amende de 2.500 euros à 25.000 euros est infligée.	§ 4. Par dérogation au paragraphe 1 ^{er} , alinéa 1 ^{er} , le fonctionnaire délégué par le conseiller général compétent inflige, pour une infraction aux dispositions des articles 326/1 à 326/9 ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, qui consiste en la fourniture incomplète des informations visées à l'article 338, § 6/4, une amende de 1.250 euros à 12.500 euros. Pour de telles infractions commises avec intention frauduleuse ou intention de nuire, une amende de 2.500 euros à 25.000 euros est infligée.
Le fonctionnaire délégué par le conseiller général compétent inflige, pour une infraction aux dispositions des articles 326/1 à 326/9 ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, qui consiste à ne pas ou tardivement fournir les informations visées à l'article 338, § 6/4, une amende de 5.000 euros à 50.000 euros. Pour de telles infractions commises avec intention frauduleuse ou intention de nuire, une amende de 12.500 euros à 100.000 euros est infligée.	Le fonctionnaire délégué par le conseiller général compétent inflige, pour une infraction aux dispositions des articles 326/1 à 326/9 ainsi que des arrêtés pris pour leur exécution, qui consiste à ne pas ou tardivement fournir les informations visées à l'article 338, § 6/4, une amende de 5.000 euros à 50.000 euros. Pour de telles infractions commises avec intention frauduleuse ou intention de nuire, une amende de 12.500 euros à 100.000 euros est infligée.
Le Roi fixe l'échelle progressive des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci	Le Roi fixe l'échelle progressive des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.

	<p><i>§ 5. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le conseiller général compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ou le fonctionnaire délégué par lui, peut appliquer, en cas de non-respect des obligations de déclaration prévues à l'article 473, une amende administrative de 250 euros à 3.000 euros.</i></p>
	<p><i>L'infraction visée à l'alinéa précédent est réputée exister dès sa constatation et sa communication au contribuable par l'administration.</i></p>
	<p><i>Le Roi fixe l'échelle des amendes administratives et règle les modalités d'application de celles-ci.</i></p>
Art. 471	Art. 471
<p><u>§ 1^{er}. Il est établi un revenu cadastral pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination.</u></p>	<p><i>§1^{er}. Un revenu cadastral est déterminé pour tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination, pour autant que ces biens :</i></p> <p><i>1° soient situés en Belgique ou</i></p> <p><i>2° soient situés à l'étranger et</i></p> <p><i>a) qu'un habitant du Royaume autre que ceux visés à l'article 4, ou qu'une personne morale visée à l'article 180, 1^o, ou 220, 3^o, soit titulaire d'un droit réel sur ces biens ou</i></p> <p><i>b) qu'une construction juridique dont un habitant du Royaume autre que ceux visés à l'article 4, ou une personne morale visée à l'article 180, 1^o, ou 220, 3^o, est fondateur, soit titulaire d'un droit réel sur ces biens.</i></p> <p><i>Par droit réel, il convient d'entendre tout type de droit étranger sur un bien immobilier qui, par le fait que son titulaire en perçoit les fruits, s'apparente aux droits de propriété, d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit.</i></p>
§ 2. Par revenu cadastral, on entend le revenu moyen normal net d'une année.	§ 2. Par revenu cadastral, on entend le revenu moyen normal net d'une année.

§ 3. Par matériel et outillage, on entend, à l'exclusion des locaux, abris et des accessoires indispensables à ces derniers, tous appareils, machines et autres installations utiles à une exploitation industrielle, commerciale ou artisanale.	§ 3. Par matériel et outillage, on entend, à l'exclusion des locaux, abris et des accessoires indispensables à ces derniers, tous appareils, machines et autres installations utiles à une exploitation industrielle, commerciale ou artisanale.
Toutefois, le matériel et l'outillage qui présentent le caractère d'immeubles par destination ne sont pris en considération que s'ils sont attachés au fonds à perpétuelle demeure ou s'ils sont affectés de manière permanente au service et à l'exploitation et qu'en raison de leur poids, de leurs dimensions, des modalités de leur installation ou de leur fonctionnement, ils sont destinés à être normalement utilisés en permanence à l'endroit où ils se trouvent ou à rester stationnaires pendant leur emploi.	Toutefois, le matériel et l'outillage qui présentent le caractère d'immeubles par destination ne sont pris en considération que s'ils sont attachés au fonds à perpétuelle demeure ou s'ils sont affectés de manière permanente au service et à l'exploitation et qu'en raison de leur poids, de leurs dimensions, des modalités de leur installation ou de leur fonctionnement, ils sont destinés à être normalement utilisés en permanence à l'endroit où ils se trouvent ou à rester stationnaires pendant leur emploi.
Art. 472	Art. 472
§ 1 ^{er} . Le revenu cadastral est fixé par parcelle cadastrale. A cette fin, l'Administration générale de la documentation patrimoniale procède à l'expertise des parcelles selon les règles et les formes fixées par le Roi.	§ 1 ^{er} . Le revenu cadastral est fixé par parcelle cadastrale. A cette fin, l'Administration générale de la documentation patrimoniale procède à l'expertise des parcelles selon les règles et les formes fixées par le Roi.
§ 2. Lorsqu'une parcelle cadastrale comporte du matériel ou de l'outillage, il est fixé un revenu cadastral séparé, d'une part, pour le fonds, y compris éventuellement les locaux, abris et leurs accessoires indispensables, et d'autre part, pour le matériel et l'outillage.	§ 2. Lorsqu'une parcelle cadastrale comporte du matériel ou de l'outillage, il est fixé un revenu cadastral séparé, d'une part, pour le fonds, y compris éventuellement les locaux, abris et leurs accessoires indispensables, et d'autre part, pour le matériel et l'outillage.
	<i>§ 3. Par dérogation au paragraphe 1^{er}, le revenu cadastral des biens immobiliers sis à l'étranger est déterminé par bien immobilier, ou, sous réserve de droits réels identiques tels que définis à l'article 471, §1^{er}, alinéa 2, par groupe de biens immobiliers constitués d'une seule unité d'habitation ou d'exploitation.</i>

|

Art. 473	Art. 473
Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier du bien, dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale:	§ 1^{er}. Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'un bien sis en Belgique, le titulaire d'un droit réel sur un bien sis à l'étranger visé à l'article 471, alinéa 1^{er}, § 1^{er}, 2^o, a, et le fondateur d'un construction juridique visé à l'article 471, alinéa 1^{er}, § 1^{er}, 2^o, b , dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale:
- l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits;	- l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits;
- l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés;	- l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés;
- le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis;	- le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis;
- la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffection définitive de matériel ou d'outillage.	- la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffection définitive de matériel ou d'outillage.
La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement.	La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement.
	§ 2. Le contribuable qui acquiert ou aliène un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale dans les 4 mois de l'acquisition ou de l'aliénation.
	Le contribuable qui est titulaire au 31 décembre 2020 d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale au plus tard le 31 décembre 2021.
	Le contribuable qui était assujetti à l'impôt des non-résidents et qui devient assujetti à l'impôt des personnes physiques ou

	<i>l'impôt des personnes morales et qui, au premier jour de la première période imposable pour laquelle il est assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales est titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale dans les trente jours suivant le premier jour de la période imposable pour laquelle il est assujetti à l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des personnes morales. Cela vaut également pour la personne morale qui était assujettie à l'impôt des sociétés et qui devient assujettie à l'impôt des personnes morales.</i>
	<i>Ce paragraphe n'est pas applicable lorsque cela porte sur un immeuble nouvellement construit ou reconstruit qui n'a pas encore été occupé ou donné en location au moment visé aux alinéas 1^{er} à 3, ou lorsque cela concerne du matériel et de l'outillage nouveaux ou ajoutés qui ne sont pas encore utilisés à ce moment précité.</i>
Art. 478	Art. 478
Quand, pour une parcelle bâtie, il ne se trouve aucune parcelle de référence adéquate, le revenu cadastral est calculé en appliquant le taux de 5,3 p.c. à la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence définie à l'article 486.	Quand, pour une parcelle bâtie, il ne se trouve aucune parcelle de référence adéquate, le revenu cadastral est calculé en appliquant le taux de 5,3 p.c. à la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence définie à l'article 486.
La valeur vénale normale est déterminée d'après les procédés suivis en pareil cas par les experts en immeubles.	La valeur vénale normale est déterminée d'après les procédés suivis en pareil cas par les experts en immeubles.
	<i>Quand il ne se trouve aucune référence permettant de déterminer la valeur vénale normale de la parcelle à l'époque de référence définie à l'article 486, cette dernière est fixée sur base de la valeur vénale normale actuelle à laquelle est appliqué un facteur de correction. Ce facteur de correction est fixé</i>

	<i>annuellement en multipliant le facteur de correction de l'année précédente par la moyenne des indices de référence J mensuels relative aux obligations linéaires à 10 ans, publiés par l'Agence fédérale de la Dette, de cette même année précédente, augmenté de 1. Pour l'année 2020 le facteur de correction est fixé à 15,036. Le Service public fédéral Finances fait connaître annuellement le facteur de correction via un avis au Moniteur belge.</i>
	Art. 482/1
	<i>Le revenu cadastral des immeubles non bâtis sis à l'étranger est fixé sur base de l'échelle de 2 euros par hectare.</i>
Art. 483	Art. 483
Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage est calculé en appliquant à leur valeur d'usage le taux prévu par l'article 478.	Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage est calculé en appliquant à leur valeur d'usage le taux prévu par l'article 478.
La valeur d'usage est présumée égale à 30 p.c. de la valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf, éventuellement augmentée du coût des transformations successives; ladite valeur d'usage est, le cas échéant, redressée de manière à déterminer son montant réévalué à l'époque de référence définie à l'article 486.	La valeur d'usage est présumée égale à 30 p.c. de la valeur d'investissement ou de revient à l'état neuf, éventuellement augmentée du coût des transformations successives; ladite valeur d'usage est, le cas échéant, redressée de manière à déterminer son montant réévalué à l'époque de référence définie à l'article 486.
Néanmoins, dans les évaluations successives, il est fait abstraction de la dépense afférante à la partie du matériel et de l'outillage qui a été renouvelée complètement. Pour la partie qui n'a subi que des réfections, on s'en tient à la dépense primitive ou aux dépenses subséquentes suivant que la première est supérieure ou inférieure aux autres.	Néanmoins, dans les évaluations successives, il est fait abstraction de la dépense afférante à la partie du matériel et de l'outillage qui a été renouvelée complètement. Pour la partie qui n'a subi que des réfections, on s'en tient à la dépense primitive ou aux dépenses subséquentes suivant que la première est supérieure ou inférieure aux autres.
	<i>Le revenu cadastral du matériel et de l'outillage sis à l'étranger est fixé suivant les dispositions du présent article.</i>

Art. 494	Art. 494
§ 1 ^{er} En dehors des péréquations générales, l'Administration générale de la documentation patrimoniale procède:	§ 1 ^{er} En dehors des péréquations générales, l'Administration générale de la documentation patrimoniale procède:
1° à l'évaluation du revenu cadastral des immeubles bâtis nouvellement construits ainsi que du matériel et de l'outillage nouveaux mis en usage;	1° à l'évaluation du revenu cadastral des immeubles bâtis nouvellement construits ainsi que du matériel et de l'outillage nouveaux mis en usage;
2° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés;	2° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés;
3° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles bâtis dont le revenu cadastral a été déterminé avant leur complet achèvement, même si les travaux n'ont pas apporté à l'immeuble une modification notable;	3° à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles bâtis dont le revenu cadastral a été déterminé avant leur complet achèvement, même si les travaux n'ont pas apporté à l'immeuble une modification notable;
	3°/1 à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des biens immobiliers faisant l'objet d'une déclaration en vertu de l'article 473, § 2 ;
4° à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque l'absence d'évaluation ou l'insuffisance de celle-ci résulte du défaut des déclarations prévues aux articles 473 et 474 ou d'inexactitudes dans ces déclarations;	4° à l'évaluation ou à la réévaluation du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque l'absence d'évaluation ou l'insuffisance de celle-ci résulte du défaut des déclarations prévues aux articles 473 et 474 ou d'inexactitudes dans ces déclarations;
5° à la correction du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque lors de l'établissement de ce revenu cadastral une erreur de plume ou de calcul incontestable, démontrable et irréfutable a été commise ou lorsque des immeubles ont été confondus.	5° à la correction du revenu cadastral des immeubles de toute nature lorsque lors de l'établissement de ce revenu cadastral une erreur de plume ou de calcul incontestable, démontrable et irréfutable a été commise ou lorsque des immeubles ont été confondus.
§ 2. Pour l'application du § 1 ^{er} , 2°, sont considérées comme modifications notables:	§ 2. Pour l'application du § 1 ^{er} , 2°, sont considérées comme modifications notables:
1° celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution du revenu cadastral afférent soit à une parcelle bâtie, soit à du matériel ou de l'outillage, à concurrence de 50 euros ou plus ou, tout au moins, à concurrence de 15 p.c. du revenu existant;	1° celles qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution du revenu cadastral afférent soit à une parcelle bâtie, soit à du matériel ou de l'outillage, à concurrence de 50 euros ou plus ou, tout au moins, à concurrence de 15 p.c. du revenu existant;
2° les réunions ou divisions de parcelles bâties ou de matériel et outillage, les changements de limites entre parcelles, ainsi que tout changement au mode d'exploitation, toute transformation,	2° les réunions ou divisions de parcelles bâties ou de matériel et outillage, les changements de limites entre parcelles, ainsi que tout changement au mode d'exploitation, toute transformation,

amélioration, détérioration ou dépréciation des immeubles non bâties et toute modification de leur contenance.	amélioration, détérioration ou dépréciation des immeubles non bâties et toute modification de leur contenance.
§ 3. La mise en culture de terres vaines et vagues et le boisement de terrains n'entraînent la réévaluation du revenu cadastral, en raison de la nouvelle nature, qu'à partir du 1 ^{er} janvier de la onzième ou de la vingt et unième année après le défrichement ou le boisement.	§ 3. La mise en culture de terres vaines et vagues et le boisement de terrains n'entraînent la réévaluation du revenu cadastral, en raison de la nouvelle nature, qu'à partir du 1 ^{er} janvier de la onzième ou de la vingt et unième année après le défrichement ou le boisement.
§ 4. Les évaluations ou réévaluations sont faites selon la procédure prévue au chapitre II du présent titre.	§ 4. Les évaluations ou réévaluations sont faites selon la procédure prévue au chapitre II du présent titre.
§ 5. Les revenus cadastraux résultant d'une évaluation ou d'une réévaluation sont censés exister à partir du premier jour du mois qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473 ou la fin de l'immunisation lorsque les conditions imposées ne sont plus réunies.	§ 5. Les revenus cadastraux résultant d'une évaluation ou d'une réévaluation sont censés exister à partir du premier jour du mois qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite par l'article 473 ou la fin de l'immunisation lorsque les conditions imposées ne sont plus réunies.
Les revenus cadastraux corrigés en application du § 1 ^{er} , 5° sont censés exister: - lorsque la correction se traduit par une diminution du revenu cadastral, à partir du 1 ^{er} janvier de l'exercice d'imposition pour lequel le précompte immobilier peut être établi, compte tenu du délai de l'article 354, alinéa 1 ^{er} ; - lorsque la correction se traduit par une augmentation du revenu cadastral, à partir du 1 ^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui suit l'année de la correction.	Les revenus cadastraux corrigés en application du § 1 ^{er} , 5° sont censés exister: - lorsque la correction se traduit par une diminution du revenu cadastral, à partir du 1 ^{er} janvier de l'exercice d'imposition pour lequel le précompte immobilier peut être établi, compte tenu du délai de l'article 354, alinéa 1 ^{er} ; - lorsque la correction se traduit par une augmentation du revenu cadastral, à partir du 1 ^{er} janvier de l'exercice d'imposition qui suit l'année de la correction.
Ces revenus cadastraux valent seulement jusqu'à la plus prochaine péréquation générale ou révision extraordinaire ou spéciale des revenus cadastraux.	Ces revenus cadastraux valent seulement jusqu'à la plus prochaine péréquation générale ou révision extraordinaire ou spéciale des revenus cadastraux.
§ 6. Pour l'application du présent Code, à l'exception des dispositions du titre VI, chapitre premier, section II, l'augmentation	§ 6. Pour l'application du présent Code, à l'exception des dispositions du titre VI, chapitre premier, section II, l'augmentation

des revenus cadastraux résultant d'une réévaluation ne prend effet, par dérogation au § 5:	des revenus cadastraux résultant d'une réévaluation ne prend effet, par dérogation au § 5:
- qu'à partir du premier jour de la sixième année qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473, en ce qui concerne les biens immobiliers situés intégralement dans une zone d'action positive des grandes villes au sens de l'article 145 ²⁵ tel qu'il était applicable jusqu'à l'exercice d'imposition 2014;	- qu'à partir du premier jour de la sixième année qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473, en ce qui concerne les biens immobiliers situés intégralement dans une zone d'action positive des grandes villes au sens de l'article 145 ²⁵ tel qu'il était applicable jusqu'à l'exercice d'imposition 2014;
- qu'à partir du premier jour de la neuvième année qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473, en ce qui concerne les biens immobiliers visés à l'article 145 ³⁰ tel qu'il était applicable jusqu'à l'exercice d'imposition 2014.	- qu'à partir du premier jour de la neuvième année qui suit l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473, en ce qui concerne les biens immobiliers visés à l'article 145 ³⁰ tel qu'il était applicable jusqu'à l'exercice d'imposition 2014.
L'alinéa 1 ^{er} n'est applicable que lorsqu'il est satisfait aux conditions suivantes:	L'alinéa 1 ^{er} n'est applicable que lorsqu'il est satisfait aux conditions suivantes:
1° il s'agit d'une réévaluation visée au § 1 ^{er} , 2 ^o ou 3 ^o ; 2° l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473, s'est produit au plus tard le 31 décembre 2013.	1° il s'agit d'une réévaluation visée au § 1 ^{er} , 2 ^o ou 3 ^o ; 2° l'événement dont la déclaration est prescrite à l'article 473, s'est produit au plus tard le 31 décembre 2013.
Les périodes de 6 et 9 ans prennent fin lors de la prochaine péréquation générale.	Les périodes de 6 et 9 ans prennent fin lors de la prochaine péréquation générale.
Disposition autonome	
Art. 15 du projet	

<u>Coördinatie van de artikelen</u>	
BASISTEKST	TEKST AANGEPAST AAN HET WETSONTWERP
Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992	
Art. 7	Art. 7
§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn: 1° voor niet verhuurde onroerende goederen: a) voor in België gelegen goederen: - het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen, materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, of de eigen woning; - het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;	§ 1. Inkomsten van onroerende goederen zijn : 1° voor niet verhuurde onroerende goederen : - het kadastraal inkomen wanneer het gaat om ongebouwde onroerende goederen, materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, of de eigen woning; - het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft ;
b) voor in het buitenland gelegen goederen: de huurwaarde; 2° voor verhuurde onroerende goederen: a) voor in België gelegen goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoeften van zijn beroepswerkzaamheid: - het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen, of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft; - het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft;	2° voor verhuurde onroerende goederen : a) voor goederen verhuurd aan een natuurlijke persoon die ze noch geheel, noch gedeeltelijk gebruikt voor het uitoeften van zijn beroepswerkzaamheid : - het kadastraal inkomen wanneer het ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft ; - het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere goederen betreft ;

b) het kadastraal inkomen, wanneer die goederen in België zijn gelegen, overeenkomstig de pachtwetgeving zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt;	b) <i>het kadastraal inkomen, wanneer die goederen overeenkomstig de pachtwetgeving of een vergelijkbaar buitenlands recht dat de pachtprijzen beperkt, zijn verhuurd en door de huurder voor land- of tuinbouw worden gebruikt ;</i>
b)bis het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan:	<i>bbis) het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het gaat om gebouwde onroerende goederen verhuurd aan een rechtspersoon die geen vennootschap is, met het oog op het ter beschikking stellen ervan :</i>
- aan een natuurlijke personen om uitsluitend als woning te worden gebruikt;	- <i>aan een natuurlijke persoon om uitsluitend als woning te worden gebruikt ;</i>
- aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken.	- <i>aan meerdere natuurlijke personen die ze uitsluitend gezamenlijk als woning gebruiken;</i>
c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere in België gelegen ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere in België gelegen gebouwde onroerende goederen betreft;	<i>c) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen dat niet lager mag zijn dan het kadastraal inkomen, wanneer het andere ongebouwde onroerende goederen of materieel en outillage die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, betreft, of het kadastraal inkomen verhoogd met 40 pct. wanneer het andere gebouwde onroerende goederen betreft ;</i>
d) het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen wanneer het in het buitenland gelegen onroerende goederen betreft;	
3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.	<i>3° de bedragen verkregen bij vestiging of overdracht van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten.</i>
§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het huurcontract verdeeld.	§ 2. Wanneer een huurvoordeel bestaat in een eenmaal door de huurder gedane uitgave, wordt het bedrag ervan over de gehele duur van het huurcontract verdeeld.
Art. 8	Art. 8
Ingeval een <u>in België gelegen</u> onroerend goed aan een natuurlijke persoon is verhuurd en de huurprijs en de huurvoordelen in een geregistreerde huurovereenkomst afzonderlijk zijn vastgesteld voor het gedeelte dat voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid	Ingeval een (...) onroerend goed aan een natuurlijke persoon is verhuurd en de huurprijs en de huurvoordelen in een geregistreerde huurovereenkomst afzonderlijk zijn vastgesteld voor het gedeelte dat voor het uitoefenen van de beroepswerkzaamheid en het gedeelte

en het gedeelte dat voor andere doeleinden wordt gebruikt, worden de inkomsten van ieder gedeelte afzonderlijk bepaald ingevolge artikel 7, § 1, 2°, a of c, naar het geval.	dat voor andere doeleinden wordt gebruikt, worden de inkomsten van ieder gedeelte afzonderlijk bepaald ingevolge artikel 7, § 1, 2°, a of c, naar het geval.
Art. 9	Art. 9
<u>Voor de toepassing van deze afdeling en onder voorbehoud van artikel 494, §§ 3 en 6, wordt het uit een schatting of herschatting voortspruitend kadastraal inkomen geacht te bestaan vanaf de dag waarop het feit waarvan de aangifte bij toepassing van artikel 473 is voorgeschreven, zich heeft voorgedaan.</u>	<u>Voor de toepassing van deze afdeling en onder voorbehoud van artikel 494, §§ 3 en 6, wordt het uit een schatting of herschatting voortspruitend kadastraal inkomen, geacht te bestaan:</u>
	<i>1° vanaf de dag waarop het feit waarvan de aangifte bij toepassing van artikel 473, §1 en §2, eerste lid, is voorgeschreven, zich heeft voorgedaan ;</i>
	<i>2° vanaf 1 januari 2021 voor de in artikel 473, § 2, tweede lid, bedoelde onroerende goederen;</i>
	<i>3° vanaf de eerste dag van het belastbare tijdperk waarin de belastingplichtige onderworpen wordt aan de personenbelasting voor de in artikel 473, § 2, derde lid, bedoelde onroerende goederen.</i>
Wanneer in een belastbaar tijdperk het kadastraal inkomen wordt vastgesteld of gewijzigd, of de bestemming van een onroerend goed wordt gewijzigd, worden de inkomsten van dat tijdperk vastgesteld in verhouding tot de werkelijke duur, uitgedrukt in dagen, van elk deel van het belastbare tijdperk vóór en na de wisseling van omstandigheden.	Wanneer in een belastbaar tijdperk het kadastraal inkomen wordt vastgesteld of gewijzigd, of de bestemming van een onroerend goed wordt gewijzigd, worden de inkomsten van dat tijdperk vastgesteld in verhouding tot de werkelijke duur, uitgedrukt in dagen, van elk deel van het belastbare tijdperk vóór en na de wisseling van omstandigheden.
Art. 13	Art. 13
Met betrekking tot <u>de huurwaarde</u> , de huurprijs en de huuroordelen van onroerende goederen wordt onder netto-inkomen verstaan het brutobedrag van de inkomsten, uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten verminderd met:	Met betrekking tot (...) de huurprijs en de huuroordelen van onroerende goederen wordt onder netto-inkomen verstaan het brutobedrag van de inkomsten, uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten verminderd met:

- 40 pct. voor gebouwde onroerende goederen, alsmede voor materieel en de outillage, die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, zonder dat de vermindering, met betrekking tot de in artikel 7, § 1, 2°, c, vermelde onroerende goederen, meer mag bedragen dan tweederde van het kadastraal inkomen, gerevaloriseerd met een door de Koning bepaalde coëfficiënt; die coëfficiënt wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486 bepaalde referentietijdstip;	- 40 pct. voor gebouwde onroerende goederen, alsmede voor materieel en de outillage, die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, zonder dat de vermindering, met betrekking tot de in artikel 7, § 1, 2°, c, vermelde onroerende goederen, meer mag bedragen dan tweederde van het kadastraal inkomen, gerevaloriseerd met een door de Koning bepaalde coëfficiënt; die coëfficiënt wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486 bepaalde referentietijdstip;
- 10 pct. voor ongebouwde onroerende goederen.	- 10 pct. voor ongebouwde onroerende goederen.
Art. 15	Art. 15
§ 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproduktiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan: 1° wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht; 2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven; 3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.	§ 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproduktiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan: 1° wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht; 2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven; 3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.
§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte is ofwel een afzonderlijke huisvesting, ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken, ofwel een eenheid die van de andere	§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte is ofwel een afzonderlijke huisvesting, ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken, ofwel een eenheid die van de andere

goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadastreerd.	goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadastreerd.
	<i>Voor de in het buitenland gelegen goederen is het kadastraal perceel gelijk aan het onroerend goed of de groep van onroerende goederen waarvoor overeenkomstig artikel 472, § 3, een kadastraal inkomen wordt bepaald.</i>
Art. 445	Art. 445
	§ 1. De door de adviseur-generaal gemachtigde ambtenaar kan een geldboete van 50 euro tot 1.250 euro opleggen voor iedere overtreding van de bepalingen van dit Wetboek, evenals van de ter uitvoering ervan genomen besluiten.
	De Koning legt de schaal van de administratieve geldboetes vast en regelt hun toepassingsmodaliteiten.
	Deze geldboete wordt gevestigd en ingevorderd volgens de regelen die van toepassing zijn inzake personenbelasting.
	In afwijking van het tweede lid, wordt de geldboete, die samen met de voorheffing waarop zij betrekking heeft, wordt ingekohierd, gevestigd en ingevorderd volgens de regels die van toepassing zijn inzake roerende voorheffing en bedrijfsvoorheffing.
	Geen boete wordt toegepast wanneer de belastingplichtige aantoont dat het bedrag van de kosten, bedoeld in artikel 57, of van de voordelen van alle aard bedoeld in de artikelen 31, tweede lid, 2°, en 32, tweede lid, 2°, begrepen is in een door de verkrijger overeenkomstig artikel 305 ingediende aangifte of in een door de verkrijger in het buitenland ingediende gelijkaardige aangifte.

	§ 2. In afwijking van § 1, eerste lid, legt de door de bevoegde adviseur-generaal gemachtigde ambtenaar een geldboete op van 6.250 euro wanneer niet voldaan is aan de in artikel 307, § 1/1, eerste lid, c, § 1/3 en § 1/4, bedoelde verplichting.
	De voormelde geldboete wordt opgelegd per jaar en per niet gemelde juridische constructie.
	§ 3. In afwijking van § 1, eerste lid, kan de door de bevoegde adviseur-generaal gemachtigde ambtenaar voor een overtreding van de bepalingen van de artikelen 321/1 tot 321/6, evenals van de ter uitvoering ervan genomen besluiten, een boete opleggen van 1.250 euro tot 25.000 euro vanaf de tweede overtreding. Voor de overtredingen toe te schrijven aan kwade trouw of aan het opzet de belasting te ontdijken kan voor de eerste overtreding een boete van 12.500 euro worden opgelegd. Vanaf de tweede overtreding kan een boete van 25.000 euro worden opgelegd.
	De Koning legt de schaal van de administratieve geldboetes vast en regelt hun toepassingsmodaliteiten.
	§ 4. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, legt de door de bevoegde adviseur-generaal gemachtigde ambtenaar voor de overtreding van de bepalingen van de artikelen 326/1 tot en met 326/9, evenals van de ter uitvoering ervan genomen besluiten, die bestaat uit het onvolledig verstrekken van de inlichtingen bedoeld in artikel 338, § 6/4, een boete op van 1.250 euro tot 12.500 euro. Voor dergelijke overtredingen gedaan met bedrieglijk opzet of het oogmerk te schaden wordt een boete van 2.500 euro tot 25.000 euro opgelegd.
	De door de bevoegde adviseur-generaal gemachtigde ambtenaar legt voor de overtreding van de bepalingen van de artikelen 326/1 tot en met 326/9, evenals van de ter uitvoering ervan genomen besluiten, die bestaat uit het niet of laattijdig verstrekken van de inlichtingen bedoeld in artikel 338, § 6/4, een boete op van 5.000

	euro tot 50.000 euro. Voor dergelijke overtredingen gedaan met bedrieglijk opzet of het oogmerk te schaden wordt een boete van 12.500 euro tot 100.000 euro opgelegd.
	De Koning legt de progressieve schaal van de administratieve geldboetes vast en regelt hun toepassingsmodaliteiten.
	<i>§ 5. In afwijkung van paragraaf 1, kan de bevoegde adviseur-generaal van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie of de door hem gedelegeerde ambtenaar een administratieve geldboete opleggen van 250 euro tot 3.000 euro in geval van niet-naleving van de aangifteverplichtingen bedoeld in artikel 473.</i>
	<i>De inbreuk voorzien in het vorige lid wordt geacht te bestaan vanaf zijn vaststelling en mededeling aan de belastingplichtige door de administratie.</i>
	<i>De Koning legt de schaal van de administratieve geldboetes vast en regelt hun toepassingsmodaliteiten.</i>
Art. 471	Art. 471
<u>§ 1. Er wordt een kadastraal inkomen vastgesteld voor alle gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming.</u>	<u>§ 1. Er wordt een kadastraal inkomen vastgesteld voor alle gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming, voor zover die goederen :</u>
	<i>1° in België zijn gelegen of</i>
	<i>2° in het buitenland gelegen zijn en</i>
	<i>a) een andere dan in artikel 4 bedoelde rijksinwoner of een in artikel 180, 1° of 220, 3°, vermelde rechtspersoon,houder is van een zakelijk recht op die goederen of</i>
	<i>b) een juridische constructie waarvan een andere dan in artikel 4 bedoelde rijksinwoner of een in artikel 180, 1° of 220, 3°,</i>

	<i>vermelde rechtspersoon, oprichter is, houder is van een zakelijk recht op die goederen.</i>
	<i>Onder zakelijk recht moet worden verstaan elk soort buitenlands recht op een onroerend goed dat, door het feit dat zijn titularis er de vruchten van ontvangt, gelijkgesteld kan worden aan het eigendomsrecht, het recht van erfpaacht, het opstalrecht of het recht van vruchtgebruik.</i>
§ 2. Onder kadastraal inkomen wordt verstaan het gemiddeld normaal netto- inkomen van één jaar.	§ 2. Onder kadastraal inkomen wordt verstaan het gemiddeld normaal netto- inkomen van één jaar.
§ 3. Onder materieel en outillage worden verstaan, met uitsluiting van de lokalen, afdaken en hun onmisbaar toebehoren, alle toestellen, machines en andere installaties dienstig voor een nijverheids-, handels- of ambachtsbedrijf.	§ 3. Onder materieel en outillage worden verstaan, met uitsluiting van de lokalen, afdaken en hun onmisbaar toebehoren, alle toestellen, machines en andere installaties dienstig voor een nijverheids-, handels- of ambachtsbedrijf.
Evenwel wordt het materieel en de outillage die het karakter hebben van onroerende goederen door bestemming slechts in aanmerking genomen voor zover zij blijvend aan het erf zijn verbonden of op blijvende wijze voor de dienst en de exploitatie zijn bestemd en voor zover zij, ingevolge hun gewicht, hun afmetingen, hun wijze van plaatsing of werking, moeten dienen om normaal blijvend te worden gebruikt op de plaats waar zij zich bevinden of om tijdens het gebruik ter plaatse te blijven.	Evenwel wordt het materieel en de outillage die het karakter hebben van onroerende goederen door bestemming slechts in aanmerking genomen voor zover zij blijvend aan het erf zijn verbonden of op blijvende wijze voor de dienst en de exploitatie zijn bestemd en voor zover zij, ingevolge hun gewicht, hun afmetingen, hun wijze van plaatsing of werking, moeten dienen om normaal blijvend te worden gebruikt op de plaats waar zij zich bevinden of om tijdens het gebruik ter plaatse te blijven.
Art. 472	Art. 472
§ 1. Het kadastraal inkomen wordt per kadastraal perceel bepaald. Tot dit doel gaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over tot de schatting der percelen volgens de regelen en de vormen die de Koning bepaalt.	§ 1. Het kadastraal inkomen wordt per kadastraal perceel bepaald. Tot dit doel gaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over tot de schatting der percelen volgens de regelen en de vormen die de Koning bepaalt.
§ 2. Wanneer een kadastraal perceel materieel of outillage omvat, wordt een afzonderlijk kadastraal inkomen vastgesteld, eensdeels, voor de grond, eventueel met inbegrip van de lokalen, afdaken en	§ 2. Wanneer een kadastraal perceel materieel of outillage omvat, wordt een afzonderlijk kadastraal inkomen vastgesteld, eensdeels, voor de grond, eventueel met inbegrip van de lokalen, afdaken en

hun onmisbaar toebehoren, en, anderdeels, voor het materieel en de outillage.	hun onmisbaar toebehoren, en, anderdeels, voor het materieel en de outillage.
	§ 3. In afwijking van paragraaf 1, wordt het kadastraal inkomen van onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland bepaald per onroerend goed, of, op voorwaarde van identieke zakelijke rechten zoals omschreven in artikel 471, § 1, tweede lid, per groep onroerende goederen bestaande uit één enkele woon- of exploitatie-eenheid.
Art. 473	Art. 473
De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker <u>van het goed</u> , in deze titel belastingplichtige genoemd, is ertoe gehouden, uit eigen beweging, bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan te geven:	§ 1. De eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van een in België gelegen goed, de in artikel 471, § 1, eerste lid, 2°, a, bedoelde houder van een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen goed en de in artikel 471, § 1, eerste lid, 2°, b, bedoelde oprichter van een juridische constructie , in deze titel belastingplichtige genoemd, is ertoe gehouden, uit eigen beweging, bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aan te geven:
<ul style="list-style-type: none"> - de ingebruikneming of de verhuring, indien deze de ingebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen; - de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen; - de verandering in de wijze van exploitatie, de omvorming of de verbetering van ongebouwde onroerende goederen; - de ingebruikstelling van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsook de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel of outillage. 	<ul style="list-style-type: none"> - de ingebruikneming of de verhuring, indien deze de ingebruikneming voorafgaat, van de nieuw opgerichte of herbouwde onroerende goederen; - de voltooiing van de werken aan de gewijzigde gebouwde onroerende goederen; - de verandering in de wijze van exploitatie, de omvorming of de verbetering van ongebouwde onroerende goederen; - de ingebruikstelling van nieuw of toegevoegd materieel of outillage, alsook de wijziging of de definitieve buitengebruikstelling van materieel of outillage.
De aangifte moet ingediend worden binnen dertig dagen volgend op de gebeurtenis.	De aangifte moet ingediend worden binnen dertig dagen volgend op de gebeurtenis.

	<p><i>§ 2. De belastingplichtige die een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, §3, verwerft of vervreemdt, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging binnen de 4 maanden vanaf de verwerving of de vervreemding aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.</i></p>
	<p><i>De belastingplichtige die op 31 december 2020 houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging uiterlijk op 31 december 2021 aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.</i></p>
	<p><i>De belastingplichtige die onderworpen was aan de belasting van niet-inwoners en onderworpen wordt aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting en op de eerste dag van het eerste belastbare tijdperk dat hij onderworpen is aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed dat gelegen is in het buitenland, zoals omschreven in artikel 472, § 3, is ertoe gehouden dit uit eigen beweging aan te geven bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie binnen dertig dagen volgend op de eerste dag van het belastbare tijdperk waarin hij onderworpen wordt aan de personenbelasting of rechtspersonenbelasting. Dit geldt eveneens voor de rechtspersoon die onderworpen was aan de vennootschapsbelasting en onderworpen wordt aan de rechtspersonenbelasting.</i></p>
	<p><i>Deze paragraaf is niet van toepassing wanneer het een nieuw opgericht of herbouwd onroerend goed betreft dat nog niet in gebruik werd genomen of verhuurd werd op het in het eerste tot derde lid vermelde tijdstip of wanneer het nieuw of toegevoegd</i></p>

	<i>materieel of outillage betreft dat op het voormalde tijdstip nog niet in gebruik werd genomen.</i>
Art. 478	Art. 478
Wanneer voor een gebouwd perceel geen gepast referentieperceel voorhanden is, wordt het kadastraal inkomen berekend door het tarief van 5,3 pct. toe te passen op de normale verkoopwaarde van het perceel op het referentietijdstip bepaald in artikel 486.	Wanneer voor een gebouwd perceel geen gepast referentieperceel voorhanden is, wordt het kadastraal inkomen berekend door het tarief van 5,3 pct. toe te passen op de normale verkoopwaarde van het perceel op het referentietijdstip bepaald in artikel 486.
De normale verkoopwaarde wordt vastgesteld volgens de in een dergelijk geval door de schatters van onroerende goederen gevolgde methoden.	De normale verkoopwaarde wordt vastgesteld volgens de in een dergelijk geval door de schatters van onroerende goederen gevolgde methoden.
	<i>Wanneer er geen enkele referentie vorhanden is om de normale verkoopwaarde van het perceel vast te stellen op het referentietijdstip bepaald in artikel 486, wordt deze laatste vastgesteld op basis van de actuele normale verkoopwaarde waarop een correctiefactor wordt toegepast. Die correctiefactor wordt jaarlijks bepaald door de correctiefactor voor het voorgaande jaar te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de maandelijkse referte-indexen J met betrekking tot de lineaire obligaties op 10 jaar, zoals bekendgemaakt door het Federale Agentschap van de Schuld, voor datzelfde voorgaande jaar, verhoogd met 1. Voor het jaar 2020 wordt de correctiefactor vastgelegd op 15,036. De Federale Overheidsdienst Financiën maakt jaarlijks via een bericht in het Belgisch Staatsblad de correctiefactor bekend.</i>
	Art. 482/1
	<i>Het kadastraal inkomen van ongebouwde onroerende goederen die gelegen zijn in het buitenland wordt vastgesteld op basis van de schaal van 2 euro per hectare.</i>

Art. 483	Art. 483
Het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage wordt berekend door op hun gebruikswaarde het bij artikel 478 bepaalde percentage toe te passen.	Het kadastraal inkomen van het materieel en de outillage wordt berekend door op hun gebruikswaarde het bij artikel 478 bepaalde percentage toe te passen.
De gebruikswaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan 30 pct. van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw, eventueel vermeerderd met de kosten der opeenvolgende veranderingen; de genoemde gebruikswaarde wordt, in voorkomend geval, verbeterd door er de gerevaloriseerde waarde van te bepalen op het in artikel 486 omschreven referentietijdstip.	De gebruikswaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan 30 pct. van de aanschaffings- of beleggingswaarde als nieuw, eventueel vermeerderd met de kosten der opeenvolgende veranderingen; de genoemde gebruikswaarde wordt, in voorkomend geval, verbeterd door er de gerevaloriseerde waarde van te bepalen op het in artikel 486 omschreven referentietijdstip.
Niettemin wordt in de opeenvolgende schattingen buiten beschouwing gelaten de uitgave die betrekking heeft op het deel van het materieel en de outillage dat in zijn geheel werd vernieuwd. Voor het deel dat slechts herstellingen heeft ondergaan, houdt men zich aan de oorspronkelijke uitgave of aan de latere uitgaven, naargelang de eerste hoger of lager is dan de andere.	Niettemin wordt in de opeenvolgende schattingen buiten beschouwing gelaten de uitgave die betrekking heeft op het deel van het materieel en de outillage dat in zijn geheel werd vernieuwd. Voor het deel dat slechts herstellingen heeft ondergaan, houdt men zich aan de oorspronkelijke uitgave of aan de latere uitgaven, naargelang de eerste hoger of lager is dan de andere.
<i>Het kadastraal inkomen van in het buitenland gelegen materieel en outillage wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van dit artikel.</i>	
Art. 494	Art. 494
§ 1. Buiten de algemene perekwatisies gaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over:	§ 1. Buiten de algemene perekwatisies gaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie over:
1° tot de schatting van het kadastraal inkomen van de nieuw opgerichte gebouwde onroerende goederen en van het in gebruik genomen nieuw materieel of outillage;	1° tot de schatting van het kadastraal inkomen van de nieuw opgerichte gebouwde onroerende goederen en van het in gebruik genomen nieuw materieel of outillage;
2° tot de herschatting van de kadastrale inkomens van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard;	2° tot de herschatting van de kadastrale inkomens van de vergrote, herbouwde of aanzienlijk gewijzigde onroerende goederen van alle aard;

3° tot de herschatting van de kadastrale inkomens der gebouwde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen werd vastgesteld vóór ze volkomen voltooid waren, zelfs zo de werken geen aanzienlijke wijziging aan het gebouw hebben teweeggebracht;	3° tot de herschatting van de kadastrale inkomens der gebouwde onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen werd vastgesteld vóór ze volkomen voltooid waren, zelfs zo de werken geen aanzienlijke wijziging aan het gebouw hebben teweeggebracht;
	3°/1 tot schatting of herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen waarvoor aangifte wordt gedaan op grond van artikel 473, § 2;
4° tot de schatting of de herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van alle aard, wanneer het ontbreken of de ontoereikendheid van de schatting voortvloeit uit het niet indienen van de in de artikelen 473 en 474 beoogde aangiften of onjuistheden die in deze aangiften voorkomen;	4° tot de schatting of de herschatting van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van alle aard, wanneer het ontbreken of de ontoereikendheid van de schatting voortvloeit uit het niet indienen van de in de artikelen 473 en 474 beoogde aangiften of onjuistheden die in deze aangiften voorkomen;
5° tot de verbetering van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van welke aard ook, wanneer bij de vaststelling van dat kadastraal inkomen op onomstotbare, aantoonbare en onweerlegbare wijze een schrijf- of rekenfout werd begaan of wanneer onroerende goederen bij vergissing werden verwisseld.	5° tot de verbetering van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van welke aard ook, wanneer bij de vaststelling van dat kadastraal inkomen op onomstotbare, aantoonbare en onweerlegbare wijze een schrijf- of rekenfout werd begaan of wanneer onroerende goederen bij vergissing werden verwisseld.
§ 2. Voor de toepassing van § 1, 2°, worden als aanzienlijke wijzigingen beschouwd:	§ 2. Voor de toepassing van § 1, 2°, worden als aanzienlijke wijzigingen beschouwd:
1° die welke aanleiding kunnen geven tot een vermeerdering of tot een vermindering van het aan een gebouwd perceel of aan een materieel of outillage, toegekend kadastraal inkomen met een bedrag van 50 euro of meer of tenminste met een bedrag van 15 pct. van het bestaande inkomen;	1° die welke aanleiding kunnen geven tot een vermeerdering of tot een vermindering van het aan een gebouwd perceel of aan een materieel of outillage, toegekend kadastraal inkomen met een bedrag van 50 euro of meer of tenminste met een bedrag van 15 pct. van het bestaande inkomen;
2° de verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen of van materieel en outillage, de grensveranderingen tussen percelen, alsmede elke verandering in de wijze van exploitatie, elke omvorming, verbetering, beschadiging of waardevermindering van ongebouwde onroerende goederen en elke wijziging van hun grootte.	2° de verenigingen of verdelingen van gebouwde percelen of van materieel en outillage, de grensveranderingen tussen percelen, alsmede elke verandering in de wijze van exploitatie, elke omvorming, verbetering, beschadiging of waardevermindering van ongebouwde onroerende goederen en elke wijziging van hun grootte.
§ 3. Het in aanbouw nemen van onbebouwde en ledige gronden en de bebossing van gronden brengen, uit hoofde van de nieuwe aard,	§ 3. Het in aanbouw nemen van onbebouwde en ledige gronden en de bebossing van gronden brengen, uit hoofde van de nieuwe aard,

slechts de herschatting van het kadastraal inkomen mee met ingang van 1 januari van het elfde of van het eenentwintigste jaar na de ontginning of de bebossing.	slechts de herschatting van het kadastraal inkomen mee met ingang van 1 januari van het elfde of van het eenentwintigste jaar na de ontginning of de bebossing.
§ 4. De schattingen of herschattingen worden uitgevoerd volgens de procedure voorzien onder hoofdstuk II van deze titel.	§ 4. De schattingen of herschattingen worden uitgevoerd volgens de procedure voorzien onder hoofdstuk II van deze titel.
§ 5. De uit een schatting of herschatting voortspruitende kadastrale inkomens worden geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven of op het einde van de vrijstelling wanneer de gestelde voorwaarden niet meer vervuld zijn.	§ 5. De uit een schatting of herschatting voortspruitende kadastrale inkomens worden geacht te bestaan vanaf de eerste dag van de maand die volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven of op het einde van de vrijstelling wanneer de gestelde voorwaarden niet meer vervuld zijn.
De met toepassing van § 1, 5°, verbeterde kadastrale inkomens worden geacht te bestaan: <ul style="list-style-type: none">- wanneer uit de verbetering een lager kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar voor het welk de onroerende voorheffing kan worden gevestigd, rekening houdende met de termijn van artikel 354, eerste lid;- wanneer uit de verbetering een hoger kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de verbetering.	De met toepassing van § 1, 5°, verbeterde kadastrale inkomens worden geacht te bestaan: <ul style="list-style-type: none">- wanneer uit de verbetering een lager kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar voor het welk de onroerende voorheffing kan worden gevestigd, rekening houdende met de termijn van artikel 354, eerste lid;- wanneer uit de verbetering een hoger kadastraal inkomen voortspruit, vanaf 1 januari van het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de verbetering.
Deze kadastrale inkomens zijn slechts geldig tot aan de eerstvolgende algemene perekwatie of buitengewone of speciale herziening van de kadastrale inkomens.	Deze kadastrale inkomens zijn slechts geldig tot aan de eerstvolgende algemene perekwatie of buitengewone of speciale herziening van de kadastrale inkomens.
§ 6. In afwijking van § 5 hebben, voor de toepassing van dit Wetboek, met uitzondering van de bepalingen van titel VI, hoofdstuk I, afdeling II, de uit een herschatting voortspruitende verhoging van de kadastrale inkomens slechts uitwerking: <ul style="list-style-type: none">- vanaf de eerste dag van het zesde jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven, wat de onroerende goederen betreft die volledig zijn gelegen in een zone voor positief	§ 6. In afwijking van § 5 hebben, voor de toepassing van dit Wetboek, met uitzondering van de bepalingen van titel VI, hoofdstuk I, afdeling II, de uit een herschatting voortspruitende verhoging van de kadastrale inkomens slechts uitwerking: <ul style="list-style-type: none">- vanaf de eerste dag van het zesde jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgeschreven, wat de onroerende goederen betreft die volledig zijn gelegen in een zone voor positief

grootstedelijk beleid in de zin van artikel 145 ²⁵ zoals het tot aanslagjaar 2014 van toepassing was;	grootstedelijk beleid in de zin van artikel 145 ²⁵ zoals het tot aanslagjaar 2014 van toepassing was;
- vanaf de eerste dag van het negende jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgescreven, wat de onroerende goederen bedoeld in artikel 145 ³⁰ zoals het tot aanslagjaar 2014 van toepassing was.	- vanaf de eerste dag van het negende jaar dat volgt op het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgescreven, wat de onroerende goederen bedoeld in artikel 145 ³⁰ zoals het tot aanslagjaar 2014 van toepassing was.
Het eerste lid is slechts van toepassing indien aan beide onderstaande voorwaarden is voldaan: 1° het betreft een herschatting bedoeld in § 1, 2° of 3°; 2° het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgescreven, heeft zich uiterlijk op 31 december 2013 voorgedaan.	Het eerste lid is slechts van toepassing indien aan beide onderstaande voorwaarden is voldaan: 1° het betreft een herschatting bedoeld in § 1, 2° of 3°; 2° het feit waarvan de aangifte bij artikel 473 is voorgescreven, heeft zich uiterlijk op 31 december 2013 voorgedaan.
Aan de periodes van 6 en 9 jaar komt een einde bij de eerstvolgende algemene perequatie.	Aan de periodes van 6 en 9 jaar komt een einde bij de eerstvolgende algemene perequatie.
Autonomie bepaling	Art. 15 van het ontwerp
	Wanneer de in artikel 473, § 1, eerste lid, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 vermelde feiten betrekking hebben op een onroerend goed dat in het buitenland is gelegen, wordt de in het tweede lid van de voormelde paragraaf vermelde termijn van 30 dagen verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad.
	Wanneer een zakelijk recht op een in het buitenland gelegen onroerend goed wordt verkregen of vervreemd na 31 december 2020 en vóór de dag van de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, wordt de in artikel 473, § 2, eerste lid, van het voormelde Wetboek vermelde termijn van 4 maanden voor de aangifte van die verkrijging of vervreemding verlengd tot het einde van de vierde kalendermaand die volgt op de kalendermaand waarin deze wet in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

	Wanneer de eerste dag van het in artikel 473, § 2, derde lid, van het voormelde Wetboek vermelde belastbare tijdperk gelegen is in de periode van 1 januari 2021 tot en met de dag van de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatblad, wordt de in datzelfde lid vermelde termijn van 30 dagen verlengd tot de dertigste dag na de dag van de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad.
--	---