

Hoe ki buitenlands vastgoed bepalen: circulaire verduidelijkt

Zoals u weet, werd België veroordeeld door het Europees Hof van Justitie voor de ongelijke fiscale behandeling van buitenlands vastgoed in vergelijking met het bezit van een Belgisch tweede verblijf. In navolging hiervan werd een wetswijziging doorgevoerd die voorziet dat er aan elk buitenlands onroerend goed een kadastraal inkomen ('ki') toegekend zal worden. De Administratie heeft nu een circulaire uitgevaardigd die verduidelijkt hoe dat kadastraal inkomen berekend moet worden en geeft tevens enkele praktijkvoorbeelden.

Waarover gaat het?

Aan elk buitenlands onroerend goed zal een kadastraal inkomen toegekend worden (wet van 17.02.2021, BS 25.02.2021). Hiermee wordt het verschil in fiscale behandeling van Belgisch vastgoed en buitenlands vastgoed weggewerkt dat bestond indien het tweede verblijf verhuurd werd aan particulieren of door de belastingplichtige zelf gebruikt werd. De Administratie heeft daarover nu een circulaire uitgebracht (circ. 2021/C/21, 01.03.2021) die in de vorm van een FAQ is opgesteld.

Formule berekening ki

Het kadastraal inkomen van buitenlands vastgoed wordt berekend op basis van een vaste formule: $ki = (\text{actuele normale verkoopwaarde} \times 5,3\%) / \text{correctiefactor}$.

De correctiefactor rekent de actuele normale verkoopwaarde terug naar de waarde op 01.01.1975. Die datum is het referentietijdstip voor het bepalen van het kadastraal inkomen, net zoals voor het bepalen van het kadastraal inkomen van een Belgisch onroerend goed.

Onder de 'normale' verkoopwaarde wordt verstaan de verkoopwaarde die onder normale marktomstandigheden bekomen kan worden, zonder bijkomende kosten, zoals belastingen. Concreet gaat het om de waarde zoals die bepaald werd in een deskundige waardebepaling, of, bij gebrek hieraan, de aankoopprijs (zonder invloed van een persoonlijke of familiale band met de verkoper) of de waarde zoals opgenomen in de successie- of schenkingsaangifte.

De correctiefactor is afhankelijk van de vraag hoe 'actueel' de verkoopwaarde is. De circulaire voorziet in een tabel met de correctiefactor per jaar. Indien de verkoopwaarde bijvoorbeeld dateert van 2020, dan is de toe te passen correctiefactor gelijk aan 15,036.

Voor onbebouwde onroerende goederen bedraagt het kadastraal inkomen € 2 per hectare.

Indien de buitenlandse vakantiewoning aangekocht werd in 2011 voor een prijs van € 250.000, dan zal het ki bv. € 1.010 bedragen, nl. $(€ 250.000 / 13,124 \text{ (correctiefactor 2011)}) \times 5,3\%$.

Nieuwe constructie op een terrein

Als u eerst een grond heeft aangekocht (bv. in 2011 voor € 100.000) en hierop enkele jaren later een nieuwbouw heeft opgericht (bv. in 2020 waarbij de nieuwbouwwerken € 250.000 bedragen), dan zal het ki bepaald worden door enerzijds op de aankoop prijs van de grond de correctiefactor voor 2011 toe te passen (13,124) en anderzijds op de nieuwbouw de correctiefactor van 2020 (15,036). Beide resultaten (7.619,63 + 16.626,76) worden dan opgeteld en vermenigvuldigd met 5,3% om zo tot een ki van € 1.285 te komen.

De circulaire vermeldt niets over de situatie waarin een gebouw aangekocht werd dat intussen verbouwd werd. Onzes inziens kan evenwel in dat geval bovenstaande berekeningswijze mutatis mutandis toegepast worden.

Bezwaar

Indien u met het aan u betekende ki niet akkoord gaat, kunt u binnen een termijn van twee maanden bezwaar indienen via een aangetekend schrijven. U moet dan wel meteen aangeven wat dan volgens u wel het juiste ki is.

Praktisch

Als u op 31.12.2020 reeds buitenlandse goederen bezat en dit in het verleden in uw aangifte personenbelasting heeft vermeld, dan zal u door de Administratie aangeschreven worden met het verzoek om alle nuttige informatie te communiceren. Het gaat dan minstens om een korte beschrijving van het goed, de ligging ervan en de normale verkoopwaarde of, indien niet gekend, de aankoop prijs en het jaar van verwerving samen met eventuele werken die sindsdien zijn uitgevoerd.

Bij enige tegenstrijdigheid met de informatie waarover de Administratie beschikt ingevolge de uitwisseling van inlichtingen tussen lidstaten (in toepassing van de zgn. Europese bijstandsrichtlijn), kan de fiscus bijkomende informatie opvragen.

In geval van een verwerving, vervreemding, successie of enige andere wijziging vanaf 01.01.2021, moet u dit spontaan binnen de vier maanden melden, met een gewone brief, via e-mail of online via de website <https://www.myminform.be>. Als u het pand verworven heeft tussen 31.12.2020 en 25.02.2021, heeft u nog tijd tot 30.06.2021 om aangifte te doen.

Aangifte personenbelasting

Het aan te geven inkomen bij eigen gebruik of verhuur aan particulieren van de buitenlandse vakantiewoning is vanaf nu het nieuwe kadastraal inkomen. Dat bedrag moet u opnemen in vak III naast de code 1106.

Het belastbaar inkomen is gelijk aan het geïndexeerde ki verhoogd met 40%. Dit bedrag wordt overeenkomstig het dubbelbelastingverdrag vrijgesteld, maar wordt in aanmerking genomen om het toepasselijke tarief te bepalen op uw overige inkomsten (zgn. vrijstelling met progressievoorbehoud).

Buitenlandse belastingen zijn niet langer aftrekbaar, ook niet in de gevallen waarin wel nog de werkelijke huurinkomsten aangegeven moeten worden, bv. bij een verhuur aan een vennootschap. De belastingplichtige wordt in dat laatste geval belast op het brutobedrag van de inkomsten verminderd met 40% of 10% forfaitaire kosten, naargelang het een gebouwd of een ongebouwd onroerend goed betreft.

Verhuur aan eigen vennootschap

Indien u het buitenlandse onroerend goed verhuurt aan uw vennootschap, kan de herkwalificatie, zoals we die kennen bij Belgische onroerende goederen, ook van toepassing zijn. Het gedeelte van de huurprijs en huurvoordelen dat meer bedraagt dan 5/3 van het gerevalueerde ki van het buitenlandse onroerend goed, wordt dan niet als onroerende inkomsten aangemerkt, maar als bezoldigingen van bedrijfsleiders. Ook dat inkomen zal evenwel, net zoals uw onroerend inkomen, vrijgesteld worden met progressievoorbehoud. Deze herkwalificatie kan wel de verschuldigdheid van sociale bijdragen met zich meebrengen in België.

Inwerkingtreding nieuwe regeling

Tot slot vermeldt de FAQ nog dat de nieuwe regeling van kracht is sinds 01.01.2021 en dat de wijziging inzake de aangifte personenbelasting van toepassing is vanaf aanslagjaar 2022. Voor aanslagjaar 2021 (inkomsten 2020) zou u dus strikt genomen nog de discriminerende wetgeving moeten toepassen. Het is evenwel duidelijk dat er op basis van de nieuwe wetgeving goede argumenten zijn voor de belastingplichtige om ook al voor inkomstenjaar 2020 (aanslagjaar 2021) de nieuwe regels toe te passen of minstens de administratieve toleranties ter zake.

Ook uw buitenlands onroerend goed zal een kadastraal inkomen toegekend krijgen, gebaseerd op de normale verkoopwaarde teruggerekend naar 1975. Als u op 31.12.2020 reeds buitenlands onroerend bezag, dan zal de Administratie u zelf contacteren om de benodigde informatie op te vragen. Verwerving, vervreemding, successie of andere wijzigingen vanaf 01.01.2021 moet u spontaan melden, in principe binnen de vier maanden. De nieuwe regeling is van kracht sinds 01.01.2021, maar u kunt eventueel overwegen om in de aangifte personenbelasting voor 2020 de nieuwe regels reeds toe te passen.

Erik Sansen - Bernd Tiebout
Advocaten
Sansen International Tax Lawyers

FISCAALPRO

n° 8 – 26 april 2021