

Het belastingstelsel van onroerende goederen in het buitenland en het probleem van internationale informatie-uitwisseling

Pierre-François Coppens

Directeur Fiscaliteit (Association DFSA et BDO)

Docent aan de FUCaM en aan de Chambre belge des comptables, experts-comptables et conseils fiscaux

1. Inleiding – Het progressievoorbehoud

Heel wat Belgen zijn eigenaar van een verblijf in het buitenland, dat ze tijdens de vakantieperiode betrekken en tijdens een ander gedeelte van het jaar soms verhuren. Niet-tegenstaande op grond van de overeenkomsten tot het vermijden van dubbele belasting, de inkomsten van dergelijke goederen belastbaar zijn in het land van ligging en bijgevolg in België zijn vrijgesteld, moeten ze toch in België worden aangegeven. Deze buitenlandse inkomsten komen immers in aanmerking voor de bepaling van de belastbare

grondslag van de belastingplichtige en voor de vaststelling van de gemiddelde aanslagvoet die wordt toegepast op de inkomsten van Belgische oorsprong, met name alle andere inkomsten dan deze vrijgestelde onroerende inkomsten. Dit wordt progressievoorbehoud genoemd. De fiscale weerslag van het progressievoorbehoud is niet te verwaarlozen.

Voorbeeld: De heer Durant, vrijgezel, heeft in 2007 25 000 EUR belastbare inkomsten in België en 5 000 EUR in het buitenland belastbare onroerende inkomsten (in een land met een dubbelbelastingverdrag).

Aanslagjaar 2008	Zonder de buitenlandse onroerende inkomsten	Met de buitenlandse onroerende inkomsten
Belastbaar inkomen	25 000 EUR	30 000 EUR
Verschuldigde belasting (zonder aanvullende gemeentebelasting)	7 431,50 EUR	8 781,50 ¹ EUR
Belasting vrijgesteld op inkomsten in het buitenland	0	$8\,781,50 \times 3\,000^2 / 28\,000 = 940,88$ EUR
Eindbelasting (voor aanvullende gemeentebelasting)	7 431,50 EUR	7 840,62 EUR

Het is duidelijk dat het fiscaal effect van dit progressievoorbehoud niet te verwaarlozen is, aangezien de belasting op de inkomsten van Belgische oorsprong door de toepassing van dit progressievoorbehoud wordt verhoogd met 409,12 EUR. Onze medeburgers worden dan ook sterk in verleiding gebracht om deze inkomsten niet aan te geven, zonder er rekening mee te houden dat de aanwezigheid van dergelijke goederen in het buitenland voor de administratie een aanwijzing kan vormen dat, in het verleden, niet alle inkomsten werden aangegeven (als gegeven voor de aanslag op grond van tekenen en indiciën door de administratie).

De belastingplichtige moet alleszins steeds de toepasselijke marginale aanslagvoet nagaan. Gesteld dat de inkomsten vroeger werden aangegeven (en gesteld dat het goed in een land met dubbelbelastingverdrag ligt), is het verkieslijk de inkomsten in het buitenland aan te geven indien de op de inkomsten van de belastingplichtige toepasselijke marginale aanslagvoet die van toepassing is op de inkomsten van Belgische oorsprong reeds de maximum marginale aanslagvoet is. In dergelijk geval is het fiscaal effect van de aangifte van buitenlandse onroerende inkomsten nihil.

Met betrekking tot de termijnen waarover de administratie beschikt om dergelijke inkomsten te belasten, wordt opgemerkt dat de bijzondere, bij artikel 358 WIB beoogde aanslagtermijn geen afbreuk doet aan de andere aanslagtermijnen, vermeld in artikel 354 WIB.

Bijgevolg beschikt de administratie steeds over een termijn van drie jaar vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarvoor de belasting is verschuldigd. Deze termijn wordt op

vijf jaar gebracht in geval van inbreuken begaan met bedrieglijk opzet of met het oogmerk te schaden.

2. Wat moet worden verstaan onder “huurwaarde” van een in het buitenland gelegen onroerend goed?

De belastingplichtige die zijn fiscale verplichtingen nakomt, kan al snel met een praktisch probleem worden geconfronteerd.

Wat moet hij aangeven zodra hij een onroerend goed in het buitenland bezit?

Wanneer het buitenlands onroerend goed wordt verhuurd, moet hij de in het buitenland ontvangen huur, na aftrek van de buitenlandse belasting, aangeven. Deze inkomsten komen daarenboven in België in aanmerking voor een fiscale aftrek van 40 %. Maar wat moet hij aangeven als het onroerend goed niet wordt verhuurd?

Van kadastraal inkomen is geen sprake, aangezien dit een typisch nationaal begrip is. Artikel 7, § 1 WIB bepaalt dat de “huurwaarde” van het goed moet worden aangegeven. Maar dit begrip is helemaal niet zo eenvoudig te interpreteren. De administratieve commentaar stelt dienaangaande dat “de huurwaarde de gemiddelde jaarlijkse brutohuur vertegenwoordigt die men, in geval van verhuring, gedurende het belastbaar tijdperk, volgens de gebruiken van het land en de ligging van de goederen, had kunnen verkrijgen” (Com.IB 13/8). Het is geweten dat sommige overijverige ambtenaren de huurwaarde pogen te bepalen door, op basis van verklaringen van de plaatselijke vastgoedkantoren, de aan potentiële huurders voorgestelde huur te vermenigvuldigen met het mogelijk aantal weken huur.

¹ Om te slane belasting (met name belasting vóór de vermindering voor buitenlandse inkomsten).

² 60 % x 5 000.

Gelukkig heeft het Hof van Beroep van Brussel aan deze overijverige administratieve praktijken een halt toegeroepen³ en geweigerd dergelijke willekeurige redenering te volgen. Dat neemt niet weg dat dergelijke huurwaarde soms hoog kan oplopen. Sommigen stellen voor om een deel van het goed aan te wenden voor beroepsdoeleinden, zodat de belastingplichtige de huurwaarde in verband met dit beroepsgedeelte niet meer moet aangeven.

We herinneren er ook aan dat voor leningen aangegaan vóór 2005 of die niet in aanmerking komen voor de enige aftrek en bestemd zijn om onroerende goederen in het buitenland aan te kopen, de interest aftrekbaar is van de onroerende inkomsten. De keerzijde van de medaille is evenwel dat u het voordeel van de bijkomende interestaftrek van een lening bestemd om in België de woning te verwerven verliest, aangezien het niet meer de enige woning is.

3. Voorbeeld

Stel dat de heer en mevrouw Durant, gepensioneerden met een jaarlijks pensioen van 15 000 EUR netto, ieder voor de helft eigenaar zijn van een appartement in Bray-Dunes. De door de gemeente Bray-Dunes in aanmerking genomen brutohuurwaarde bedraagt 2 925 EUR. Deze gemeente past volgende onroerende belastingen toe: grondbelasting (475 EUR), woningtaks (720 EUR) en ten slotte een belasting voor de ophaling van huisvuil (38 EUR). In totaal wordt op het appartement dus 1 230 EUR aan Franse belastingen geheven.

Het bedrag dat in de Belgische belastingaangifte moet worden aangegeven (huurwaarde min de buitenlandse belastingen) bedraagt dus 2 925 – 1 230, hetzij 1 695 EUR, pondspondsgewijs te verdelen over de codes 1130 en 2130 van de aangifte. Omdat de in België belastbare inkomsten zo gering zijn (pensioen van 15 000 EUR netto) zal het effect van het aangeven van deze buitenlandse inkomsten nihil zijn.

Maar als het appartement de eigendom is van een gezin met beroepsinkomsten van bijvoorbeeld 75 000 EUR, is dat niet het geval. Voor dergelijk gezin (met twee kinderen ten laste) zal de gezamenlijke aanslag (bijdrage voor de sociale zekerheid inbegrepen) 29 139 EUR bedragen, terwijl deze, zonder het onroerend goed in het buitenland aan te geven,

slechts 28 983 EUR zou bedragen. Het progressievoorbehoud verhoogt de belastingdruk op het gezin dus met 156 EUR, niettegenstaande het gezin al 1 230 EUR Franse belastingen heeft betaald.

4. Het inwinnen van inlichtingen in het buitenland door een ambtenaar van de fiscus met het oog op de bepaling van de huurwaarde is bevoegdheidsoverschrijding

In een vonnis van 5 december 2007⁴ besliste de rechtbank van Eerste Aanleg van Hasselt dat een belastingcontroleur zich niet persoonlijk naar het buitenland mag begeven om ter plaatse inlichtingen in te winnen betreffende de huurwaarde van een onroerend goed. Aangezien de informatie onregelmatig werd bekomen, is de aanslag nietig.

De feiten die aanleiding hebben gegeven tot dit vonnis waren de volgende: een in maart 1996 overleden belastingplichtige had zijn roerend en onroerend vermogen overgeemaakt. Uit zijn testament bleek onder meer dat hij vóór zijn overlijden een appartement in Nice had verworven waarvoor nooit een inkomen werd aangegeven. Dit appartement werd nagelaten aan de erfgenamen die, net als de overledene, nooit de inkomsten van het buitenlands onroerend goed hadden aangegeven.

In 2002 ontvingen de erfgenamen vanwege de fiscus een vraag om inlichtingen over de aanslagjaren 1996 tot 1998, waarin diverse vragen werden gesteld over het bestaan van buitenlandse rekeningen en van het appartement in het buitenland. Wat het appartement betreft wou de administratie een plan en de brutohuurwaarde van het goed bekomen. De erfgenamen antwoordden dat de gevraagde documenten niet konden worden verstrekt omdat ze vernietigd waren.

Om de aanslag te kunnen vestigen, beslisten de belastingambtenaren om zich zelf naar Nice te begeven teneinde de huurwaarde van het appartement vast te stellen. Zij ondervroegen de andere bewoners van het onroerend goed en meenden dat, gelet op de ligging van het appartement (aan de belangrijkste handelsstraat van Nice) en uitgaande van de verklaringen van deze bewoners, deze huurwaarde moest worden geraamd op 4 000 FRF maand. De administratie be-

³ Brussel 27 november 1998, *F.J.F.* 2000, 35.

⁴ Rb. Hasselt 5 december 2007, *F.J.F.* 2008, boek 4, 427, *Fiscoloog* 2008, boek 1102, 10 en 12.

sliste dat de huurwaarde, op grond van deze ter plaatse ingewonnen inlichtingen, 288 000 BEF per jaar bedroeg, en zulks voor de twee aanslagjaren. Daarenboven paste ze een belastingverhoging van 50 % toe.

De erfgenamen betwistten de derwijze gevestigde aanslag en onderwierpen de zaak aan de Rechtbank van Eerste Aanleg van Hasselt. De rechtbank verklaarde de aanslag nietig. Ze stelde immers vast dat uit het aan de belastingplichtigen verzonden bericht van wijziging duidelijk bleek dat de aanslagambtenaar de inlichtingen had ingewonnen tijdens een bezoek ter plaatse bij de andere inwoners van het appartementsgebouw in Nice. De rechtbank leidde daaruit af dat, door persoonlijk inlichtingen in het buitenland in te winnen teneinde de belastingen op de Belgische inkomsten vast te stellen, de aanslagdiensten hun wettelijke onderzoeksbevoegdheden hadden overschreden. De in Nice ingewonnen inlichtingen werden op onregelmatige wijze verkregen, wat tot gevolg had dat de erop gesteunde aanslagen nietig waren.

5. Internationale informatie-uitwisseling

Alle overeenkomsten tot het vermijden van dubbele belasting bevatten een bepaling die de informatie-uitwisseling mogelijk maakt om belastingontduiking te bestrijden. Deze bepaling laat de uitwisseling van inlichtingen tussen staten toe met betrekking tot de verwerving en de overdracht van onroerende goederen.⁵

Landen die zeer actief met België samenwerken zijn Spanje, maar vooral Frankrijk. Sinds jaren ontvangt de Belgische fiscus van de Franse fiscus uittreksels van authentieke akten

betreffende de verwerving van onroerende goederen in Frankrijk waarbij Belgen betrokken zijn.⁶

België ontvangt ook een cd-rom waarin alle registraties van onroerende goederen die in het bezit zijn van Belgen in Frankrijk zijn opgenomen. Voor de jaren 1999 tot 2004 blijkt uit de statistieken dat de Belgische fiscus 21 057 uittreksels van akten heeft ontvangen. Deze worden door de Belgische Centrale Administratie gecentraliseerd en vervolgens aan de plaatselijke belastingdiensten overgezonden met het oog op het nazicht van de gegevens met betrekking tot de belastingaangiften. Er zijn momenteel geen gegevens beschikbaar over het aantal personen die hun onroerende inkomsten van Franse oorsprong hebben aangegeven of waarop een aanslag op grond van tekenen en indiciën werd toegepast. De administratie heeft zich evenwel voorgenomen om circulaires en richtlijnen te publiceren waarin sterk de nadruk wordt gelegd op de wijze waarop gebruik moet worden gemaakt van de door de administraties van de partnerlanden medegedeelde inlichtingen.

Overeenkomsten inzake de uitwisseling van internationale inlichtingen bestaan ook met Nederland, Italië en Oekraïne. Dergelijke overeenkomsten steunen evenwel op een wederkerigheidsverbintenis. Dit betekent dat deze overeenkomsten alleen kunnen worden toegepast als de Belgische fiscus zelf over alle technische en menselijke middelen beschikt om de wederkerigheidsverplichting te vervullen.

Maar België heeft steeds zware moeilijkheden gekend om inlichtingen over onroerende goederen in België die in het bezit zijn van inwoners van deze landen aan de administratieve autoriteiten van deze landen mee te delen. Dit is toe te schrijven aan de federale structuur van ons land. De regionalisering van de onroerende voorheffing en de registratierechten heeft de overzending van informatie van de Gewesten aan de federale overheid immers bemoeilijkt.

⁵ Wat de inkomstenbelastingen betreft, kan de Belgische administratie ook inlichtingen uitwisselen:

– met andere lidstaten van de Europese Unie op grond van Richtlijn 77/799/EEG van 19 december 1977 betreffende de wederzijdse bijstand van de bevoegde autoriteiten van de lidstaten op het gebied van directe belastingen, sommige accijsrechten en de taksen op de verzekeringspremies;

– met de andere partijen van het Multilaterale Verdrag OESO/Raad van Europa inzake wederzijdse administratieve bijstand in fiscale aangelegenheden. Behalve België hebben volgende landen het Verdrag ondertekend: Azerbeidzjan, Denemarken, Finland, Frankrijk, IJsland, Italië, Nederland, Noorwegen, Polen, Zweden en de Verenigde Staten.

⁶ Merk op dat, hoewel de Franse administratie de informatiefiche spontaan aan de Belgische administratie overmaakt, de administratie niet verplicht is om de aanwijzingen inzake belastingontduiking voorafgaand mede te delen op grond van art. 333, 3de lid, WIB. De belastingplichtige kan de nietigverklaring niet vorderen van de op deze grondslag gevestigde aanslag (Gent 17 januari 2006, *Fiscoloog*, nr. 1030, p. 9).

De minister van Financiën, zich bewust van het probleem, heeft in 2006 zijn ambtenaren evenwel verzocht om, op basis van artikel 327 WIB, snel contact op te nemen met de gewestelijke administratie teneinde kopieën te bekomen van de aanslagbiljetten in de onroerende voorheffing, wat op termijn de naleving van de wederkerigheidsvoorwaarde zou moeten garanderen.

Onlangs nog interpeleerde volksvertegenwoordiger Van der Maelen de minister van Financiën over de evolutie van de toestand, in het bijzonder over de werking van de informatievergaring betreffende de buitenlandse eigenaars van onroerende goederen in België en de wijze waarop de mededeling ervan aan de administraties van deze vreemde landen in de praktijk verliep (parlementaire vraag nr. 5 van 31 augustus 2007).

De minister antwoordde dat de moeilijkheden aanhouden en dat er nog diverse hinderpalen (onder meer op het gebied van de informatica) in de weg stonden alvorens tot de uitwisseling van informatie kan worden overgegaan.

Noteer nog dat met andere landen, zoals Duitsland, Spanje, Rusland, Marokko, Turkije en Polen, besprekingen worden gevoerd over het sluiten van akkoorden over de uitwisseling van fiscale informatie.

6. Een goed aangehouden in het buitenland als eigen woning

Sinds 1 januari 2005 moet het kadastraal inkomen van het woonhuis in België niet meer door de belastingplichtige worden aangegeven en is het volledig vrijgesteld. Sinds aanslagjaar 2007 werd deze vrijstelling uitgebreid tot de eigen woning die (als eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker) in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte wordt betrokken.

De vrijstelling heeft betrekking op de huurwaarde van deze woning of op het totaalbedrag van de ontvangen huur wanneer de belastingplichtige de woning om beroeps- of sociale redenen niet zelf kan betrekken.

Deze wetwijziging (nieuw art. 12 WIB, zesde lid ingevoerd door de Wet van 25 april 2007 tot wijziging van sommige bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 teneinde ze in overeenstemming te brengen met bepaalde principes van het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap en de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, B.S. 10 mei 2007) heeft tevens aanleiding gegeven tot verscheidene wijzigingen in de aangifte in de personenbelasting voor het aanslagjaar 2008.

De reden dat de vrijstelling werd uitgebreid tot de buiten België gelegen eigen woningen is te wijten aan de bekommernis van de wetgever om zich te schikken naar de Europese regelgeving, onder meer na verschillende ingebrekestellingen door de Europese Commissie. De memorie van toelichting bij het wetsontwerp van 2 maart 2007 tot wijziging van sommige bepalingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 teneinde ze in overeenstemming te brengen met bepaalde principes van het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap en de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte kan niet duidelijker zijn.⁷

Daarin wordt met name gesteld:

“Deze wet geeft een antwoord op de kritiek die de Europese Commissie in de ingebrekestelling nr. 2005/5061 van 4 april 2006 formuleert met betrekking tot het Belgische stelsel inzake de belastingvoordelen voor hypothecaire leningen. Met de ingebrekestelling nr. 2005/5061 van 4 april 2006 vestigt de Europese Commissie de aandacht op de onverenigbaarheid van enkele bepalingen in de Belgische belastingwetgeving betreffende de belastingvoordelen voor interesten van hypothecaire leningen, voor de aflossing of wedersamenstelling van die leningen en voor de daarmee verband houdende premies van individuele levensverzekeringscontracten, met het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap (verder EG-Verdrag) en de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte (verder EER-Overeenkomst). Inzonderheid concludeert de Commissie van de Europese Gemeenschappen dat België zijn verplichtingen krachtens de artikelen 39 (vrij verkeer van werknemers), 43 (vrijheid van vestiging) en 56 (vrij verkeer van kapitalen) van het EG-Verdrag en de artikelen 28, 31, en 40 (zelfde beginselen) van de EER-Overeenkomst niet is na-

⁷ Kamer, zitting 2006-07, DOC 51, 2951/001.

gekomen voor zover het aan personen die in een andere lidstaat of een EER-staat wonen en aldaar een huis met een hypotheek bezitten, en hun inkomen geheel of vrijwel uitsluitend verwerven uit een in België verrichte werkzaamheid, geen belastingvoordelen toekent in verband met de hiervoor bedoelde uitgaven, zoals die voor een ingezetene van België wel gelden.”

Merk op dat de Wet van 25 april 2007 van de gelegenheid gebruik heeft gemaakt om andere bepalingen te wijzigen teneinde ze in overeenstemming te brengen met de Europese regelgeving, namelijk betreffende de voorwaarden voor de toekenning van belastingverminderingen op het gebied van de levensverzekering, het pensioensparen en de verwerking van aandelen van de werkgever.

Maar concreet is het de vraag in welke gevallen de rubrieken 1121, 2121, 1133 en 2133 (eigen woning in de Europese Economische Ruimte) moeten worden ingevuld. Vooreerst dient te worden vermeld dat een tweede verblijf nooit onder de bepaling valt. De toepasselijke gevallen zijn de volgende: de wet beoogt, enerzijds, het geval waarin een Belgische rijksinwoner een eigen woning heeft in de Europese Economische Ruimte maar deze om sociale of beroepsredenen niet kan betrekken en, anderzijds, het geval waarin de Belgische rijksinwoner over twee woningen beschikt, waarvan de ene in België en de andere in de Europese economische Ruimte is gelegen.

Maar in dat laatste geval moet de Belgische rijksinwoner een lening zijn aangegaan om deze woning te verwerven en moet die lening zijn gesloten:

- vóór 1 januari 2005 (of een herfinanciering van dergelijke lening), tenzij de belastingplichtige voor deze woning nog een lening is aangegaan vanaf 1 januari 2005 waarvoor hij gekozen heeft voor de aftrek voor enige woning;
- vanaf 1 januari 2005 terwijl de belastingplichtige nog een andere vóór 1 januari 2005 aangegane lening voor het verwerven of behouden van diezelfde woning had, tenzij hij voor de vanaf 1 januari 2005 aangegane lening heeft gekozen voor de aftrek voor enige eigen woning.

7. Het aanhouden van een onroerend goed in Frankrijk via een vennootschap naar Belgisch recht: een te mijden oplossing

Het aanhouden van een onroerend goed in Frankrijk via een vennootschap naar Belgisch recht is geen optimale oplossing. Daarvoor gelden velerlei redenen.

Vooreerst zal het aanhouden van dergelijk onroerend goed de notionele-interestaf trek in België verminderen, aangezien de grondslag die in aanmerking komt voor deze aftrek (het eigen vermogen) wordt verminderd met de netto boekwaarde van het in Frankrijk gelegen onroerend goed (art. 205ter, § 3 WIB).

Ook de invoering van een heffing van 10 % op de liquidatiebonus is een nadeel. Voorts bestaat het risico dat de kosten van het in Frankrijk gelegen onroerend goed door de administratie worden verworpen, omdat ze het als kosten in verband met een “lusthuis” beschouwt (art. 53, 9° WIB) of omdat ze steunt op rechtspraak van het Hof van Cassatie (inzonderheid het arrest van 18 januari 2001) volgens welke de kosten die niet specifiek verband houden met het voornaamste statutaire maatschappelijk doel van de vennootschap geen aftrekbare kosten zijn.

Ook in Frankrijk wordt dergelijk bezit met argusogen bekeken. De Franse belastingadministratie gedooft met moeite het naamloze bezit van een op haar grondgebied gelegen onroerend goed. Het wordt eveneens moeilijk gedooft dat de naam van de aandeelhouders van een vennootschap, die in Frankrijk onroerende goederen bezit die niet voor handels-, nijverheids- of landbouwactiviteiten worden aangewend, vrijwillig of onvrijwillig wordt verborgen. De sanctie voorzien door artikel 990 D-H van de Code général des impôts is een belasting gelijk aan 3 % van de verkoopwaarde van de goederen.

Franse of buitenlandse rechtspersonen die in Frankrijk, rechtstreeks of via een tussenpersoon, één of meer onroerende goederen, of zakelijke rechten op dergelijke goederen, bezitten, zijn immers een jaarlijkse belasting verschuldigd van 3 % van de verkoopwaarde van deze goederen of deze zakelijke rechten. De belasting is verschuldigd op de onroerende goederen of onroerende rechten die op 1 januari van het aanslagjaar in bezit worden gehouden.

Deze belasting is van toepassing op de *sociétés à prépondérance immobilière* (vennootschappen waarvan het merendeel van de activa uit vastgoed bestaat), dit zijn de vennootschappen waarvan de niet-commerciële activa in Frankrijk ten minste 50 % van de totale Franse, zowel roerende als onroerende, activa uitmaken. Wanneer de vennootschap één enkel onroerend goed bezit dat in Frankrijk voor bewoning wordt aangewend, is het logisch dat ze als *société à prépondérance immobilière* wordt aangemerkt, aangezien de waarde van het Franse onroerend goed gelijk is aan 100 % van het in Frankrijk aangehouden vermogen.

Er is evenwel een mogelijkheid om aan deze belasting te ontsnappen. De betrokken rechtspersonen komen voor vrijstelling in aanmerking wanneer hun zetel is gevestigd in Frankrijk of in een staat waarmee Frankrijk een overeenkomst ter bestrijding van belastingontduiking of -ontwijking heeft gesloten.

Aangezien België met Frankrijk een overeenkomst tot administratieve bijstand heeft gesloten, volstaat het dat de betrokken rechtspersoon naar Belgisch recht de behoorlijk ingevulde aangifte nr. 2746 inlevert, met vermelding van de ligging en de titels van de onroerende goederen die ze op 1 januari 2007 in bezit heeft, de identiteit en het adres van de aandeelhouders, vennoten of andere leden ervan, het aantal aandelen, deelbewijzen of andere door ieder van hun gehouden rechten en het bewijs van hun fiscale woonplaats.

Wanneer het onroerend goed eigendom is van een *société civile immobilière* (SCI) naar Frans recht (een burgerlijke vastgoedvennootschap) die op haar beurt rechtstreeks in handen is van vennoten – natuurlijke personen en/of een vennootschap naar Belgisch recht – geldt dezelfde handelwijze.

De aangifte moet door de Belgische vennootschap worden ingediend bij de belastingdienst van de plaats waar de onroerende goederen zijn gelegen. Wanneer ten gevolge van de toepassing van deze regel op meerdere plaatsen een aangifte moet worden ingediend, moet de aangifte betreffende alle betrokken onroerende goederen worden ingediend bij de Service des Impôts des Entreprises de la DRESG.⁸

Aangezien de Franse belastingdiensten geregeld controles uitvoeren, kan de niet-naleving van deze regel voor de vennootschap duur uitvallen.

We voegen er nog aan toe dat het aanhouden van een onroerend goed in Frankrijk door een Belgische vennootschap, ook niet zo voordelig is wegens het nieuwe belastingstelsel van de meerwaarden op onroerende goederen dat in Frankrijk sinds 1 januari 2004 van toepassing is. We melden meteen al dat bij de vervreemding van een onroerend goed, de eruit voortvloeiende meerwaarde krachtens de toepassing van de dubbelbelastingverdragen belastbaar is in de staat waar het goed zich bevindt (Frankrijk).

De Code général des impôts français (Frans belastingwetboek) maakt dienaangaande een onderscheid naargelang de verkoper een niet-ingezeten vennootschap of een niet-ingezeten natuurlijke persoon is. Artikel 244bis A, lid 1 voorziet in een belasting tegen 33,33 % wanneer de meerwaarde wordt verwezenlijkt door een vennootschap met zetel buiten Frankrijk.

Artikel 244bis A, lid 2 beperkt deze belasting daarentegen tot 16 % wanneer de meerwaarde wordt verwezenlijkt door een natuurlijke persoon die een ingezetene is van een lidstaat van de Europese Unie.

Een Belgische vennootschap die een onroerend goed in Frankrijk bezit, zal derhalve dubbel zo zwaar worden aangeslagen als een natuurlijke persoon die dergelijk goed bezit.

8. Inkomsten van een vastgoedvennootschap: fiscale kwalificatie (en voorafgaande beslissing van 12 februari 2008)

De SCI (*société civile immobilière*) is in Frankrijk een wijdverbreide vennootschapsvorm met als doel de verwerking en het houden van onroerend goed. Deze Franse vennootschapsvorm bezit rechtspersoonlijkheid maar wordt voor de toepassing van de Franse inkomstenbelastingen als fiscaal transparant beschouwd.

Dat betekent dat de aandeelhouders de rechtstreekse eigenaars zijn van de onroerende goederen van de SCI en dat de inkomsten die ze eruit betrekken door de Franse fiscus als onroerende inkomsten, en niet als dividenden, worden beschouwd.

⁸ Service des Impôts des Entreprises de la DRESG, 10, rue du Centre TSA 20011 – 93465 Noisy le grand CEDEX.

De redenen voor de oprichting van dergelijke SCI, en in het bijzonder om in aanmerking te komen voor het voordeel van fiscale transparantie, zijn velerlei: de risico's van een onverdeeldheid vermijden, de overgang van het vermogen verzekeren, de verdeling van de exploitatierisico's mogelijk maken, de bevoegdheid en het bezit scheiden, het effect van het progressievoorbehoud vermijden, de intragroepsfinanciering mogelijk maken.

Dit stelsel is daarentegen niet aan te raden wanneer het onroerend goed wordt verhuurd, wanneer men een voordeligere belastbare grondslag beoogt of wanneer men een overdracht van de aandelen met belastingvrijstelling op het oog heeft.

In België heeft er tussen de fiscale administratie en de rechtsleer lang onenigheid geheerst over de vraag welke kwalificatie aan de inkomsten van een Belgische aandeelhouder van een SCI dient te worden gegeven. De weerslag van deze kwestie is niet te verwaarlozen, aangezien ze tot een toestand van dubbele belasting kan leiden.

Volgens de Belgische fiscus moeten deze inkomsten als dividenden worden aangemerkt en zijn ze in België belastbaar, niettegenstaande ze in Frankrijk reeds als onroerende inkomsten werden belast. Volgens de rechtsleer zijn het onroerende inkomsten die alleen in Frankrijk belastbaar zijn. Oorspronkelijk viel de rechtspraak de administratie bij.

In het beruchte Prince de Ligne-arrest⁹, besliste het Hof van Beroep van Brussel dat de SCI's, op grond van de *lex societatis* niet transparant waren, aangezien het Franse recht er rechtspersoonlijkheid aan verleende. Bijgevolg moesten de inkomsten van een SCI als dividenden worden aangemerkt en in België worden belast.

Op 2 december 2004 deed ook het Hof van Cassatie uitspraak over de kwalificatie van de inkomsten uit een SCI en verbrak het een arrest van het Hof van Beroep van Brussel dat steunde op de Prince de Ligne-rechtspraak. Het Hof van Cassatie besliste dat:

- het begrip onroerende goederen volgens de wetten van het Franse recht moet worden bepaald;
- de onroerende inkomsten slechts belastbaar zijn in de verdragsluitende staat waar de goederen zijn gelegen;

- aangezien de inkomsten uit de SCI in Frankrijk als onroerende inkomsten zijn belast, toepassing moet worden gemaakt van artikel 19, A, 2 van de overeenkomst tot voorkoming van dubbele belasting tussen Frankrijk en België dat de heffingsbevoegdheid in dergelijk geval uitsluitend aan Frankrijk toekent. België moet zich dus onthouden van elke bijkomende belasting.

De minister van Financiën weigerde zich bij deze, nochtans duidelijke, uitspraak neer te leggen en verklaarde in twee antwoorden op parlementaire vragen (parlementaire vraag nr. 660 van de heer Van der Maelen van 23 februari 2005 en vraag nr. 1067 van de heer Van der Maelen van 11 januari 2006) dat de stellingname van het Hof van Cassatie geen wijziging van het standpunt van de fiscale administratie noodzaakt. De fiscale administratie blijft dus voorhouden dat de inkomsten van aandeelhouders van een SCI als dividenden moeten worden beschouwd.

Een voorafgaande beslissing van 12 februari 2008, weliswaar genomen in een ietwat verschillende context, biedt betere vooruitzichten. Beslist werd dat de inkomsten van een SCI in België volledig worden vrijgesteld. De beslissing betreft evenwel het zeer bijzonder geval van het aanhouden van een deelneming in een SCI via een niet-Franse vennootschap. De Dienst Voorafgaande Beslissingen meent dat de door een SCI aan deze Franse tussenvennootschap uitgekeerde en van een SCI afkomstige dividenden, in aanmerking komen voor de DBI-regeling (aftrek ten belope van 95 %).

Zonder het standpunt van de minister van Financiën in twijfel te trekken, kan deze voorafgaande beslissing worden beschouwd als een eerste poging om de vrijstelling van de inkomsten van een SCI in België mogelijk te maken, waarover we ons alleen maar kunnen verheugen.

9. Conclusie

Het staat zo goed als vast dat de eigenaar van een onroerend goed in het buitenland momenteel een steeds groter risico loopt door de inkomsten van dat goed niet in zijn aangifte te vermelden.

⁹ Brussel 4 juni 1974, *J.D.F.* 1975, 82.

Spijts een aantal aanslepende praktische toepassingsmoeilijkheden, zetten de Belgische administratie en de buitenlandse administraties door met de uitwisseling van informatie over onroerende goederen en het sluiten van samenwerkingsakkoorden.

Nu ze steeds beter geïnformeerd zijn over het bestaan van eigendommen die Belgische ingezetenen in het buitenland bezitten en over de identiteit van de eigenaars, aarzelen de ambtenaren van de fiscus niet meer om de fiscale toestand van deze niet al te nauwgezette belastingplichtigen te herzien, met name door toepassing te maken van het progressievoorbehoud, door de aftrek voor enige woning te verwerpen of door een belastingverhoging op te leggen die tot 50 % kan oplopen.

Dergelijke herzieningen mogen echter alleen worden doorgevoerd mits de onderzoeksbevoegdheden waarin onze fiscale wetgeving voorziet in acht worden genomen. Ze mogen ook niet voortvloeien uit inlichtingen die de

ambtenaren van de Belgische fiscale administratie rechtstreeks in het buitenland hebben ingewonnen.

De belastingplichtige die ervoor kiest om de inkomsten van zijn eigendom in het buitenland aan te geven, moet de huurwaarde van deze eigendom nauwkeurig bepalen. Deze moet worden vastgesteld volgens de lokale gebruiken en mag worden verminderd met alle onroerende belastingen die ter plaatse worden geheven.

We verheugen ons er ook over dat België zich heeft neergelegd bij de Europese regelgeving en dat de fiscale vrijstellingen en aftrekken in verband met de "eigen" woning tot elke binnen de Europese Economische Ruimte gelegen woning werden uitgebreid.

Ten slotte wachten we af of de administratie haar interpretatie inzake de juridische kwalificatie van de inkomsten van een Franse burgerlijke onroerende vennootschap zal wijzigen, wat we voorzichtig durven afleiden uit een voorafgaande beslissing van 12 februari 2008. ●

SOFTWARE VOOR FINANCIËLE RAPPORTERINGS STANDAARDEN



first

Een pakket op úw maat

Het jaarrekeningenpakket FIRST is méér dan een standaard:

- snel, efficiënt en feilloos
- volledig
- extra modules voor o.a. statistische vragenlijsten en vzw-jaarrekeningen
- compatibel met verschillende boekhoudpakketten
- helpdesk
- met XBRL als norm
- conform de wettelijke vereisten
- gebruiksvriendelijk

... voor een méér dan interessante prijs.

www.firstsoftware.be



intersentia

Groenstraat 31 Tel. +32 3 680 15 50
 2640 Mortsel Fax +32 3 658 71 21
 België mail@firstsoftware.be