

Ce guide a été préparé par un tiers indépendant.

Novembre 2024

BELGIQUE – CONSIDÉRATIONS FISCALES PORTANT SUR LES LOCATIONS À COURT TERME

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

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

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

- L'impôt sur les revenus ;
- La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

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

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

Nous attirons votre attention sur le fait qu'Airbnb peut avoir l'obligation de déclarer les revenus perçus par les utilisateurs de la plateforme. Par conséquent, s'il existe un décalage entre les informations déclarées par Airbnb et les revenus que vous avez déclarés dans votre déclaration annuelle de revenus, les autorités fiscales peuvent vous poser des questions.

IMPÔTS SUR LE REVENU

Lorsqu'une personne physique perçoit des revenus en Belgique, elle doit payer des impôts, c'est-à-dire un pourcentage de ce revenu, à l'administration fiscale belge. Vous trouverez ci-dessous

un bref aperçu des impôts auxquels les revenus tirés de la location à court terme de logements sont soumis, ainsi que des explications sur la manière dont ces impôts doivent être déclarés.

L'année fiscale belge débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

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

Tous les résidents fiscaux belges qui perçoivent des revenus imposables sont tenus de remplir une déclaration fiscale en Belgique. Dans certains cas, les contribuables belges non-résidents qui tirent des revenus de la location de logements à court terme de leurs biens immobiliers belges sont dispensés de remplir une déclaration.

Taux d'imposition sur le revenu en Belgique

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

Par exemple, les taux progressifs applicables à l'impôt des personnes physiques (année de revenus 2024) sont les suivants:

- 25% sur la tranche de revenu allant de 00 € à 15 820 € ;
- 40% sur la tranche de revenu allant de 15 820,01 € à 27 920 € ;
- 45% sur la tranche de revenu allant de 27 920,01 € à 48 320 € ;
- 50% au-delà de 48 320 €.

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

Les revenus immobiliers sont les revenus perçus de biens immobiliers tandis les revenus mobiliers se rapportent à la mise en location d'un bien meublé. De ce fait, si vous mettez en location un immeuble meublé, vous percevez à la fois des revenus immobiliers et des revenus mobiliers. Les revenus divers sont des revenus provenant de la prestation non professionnelle de services supplémentaires, qui seront expliqués plus loin.

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

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

Déclaration Fiscale en Belgique

Lorsque vous introduisez votre déclaration fiscale belge auprès de l'administration vous pouvez remplir un formulaire d'impôt ordinaire sur papier ou utiliser la déclaration d'impôt électronique fournie par l'administration fiscale belge, [Tax-on-Web](#).

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

Lorsque vous êtes résident fiscal belge et que vous introduisez votre déclaration fiscale via un formulaire de déclaration « papier », la date limite est généralement fixée à la fin du mois de juin de l'année qui suit l'année de revenus sur laquelle la déclaration porte. Si vous introduisez votre déclaration électroniquement, la date limite de dépôt est généralement fixée dans le courant du mois de juillet qui suit l'année de revenus sur laquelle la déclaration porte. Par exemple, pour l'année de revenus 2023, la date limite d'introduction sera en principe fixée au mois de juillet 2024, ce qui reste à confirmer. L'administration fiscale belge confirme généralement les dates exactes de dépôt des déclarations de revenus 2024 vers mars/avril 2025.

Si un mandataire, comme un conseiller fiscal ou un comptable, introduit une déclaration fiscale pour le compte d'un client, il dispose généralement d'un délai allant jusqu'à la mi-octobre ou la fin du mois d'octobre pour introduire une déclaration électronique. Par exemple, pour la déclaration fiscale portant sur l'année de revenus 2024, la date limite d'introduction sera fixée fin octobre 2025, ce qui reste à confirmer.

Lorsque vous êtes non-résident fiscal belge, la date limite pour l'introduction de la déclaration papier est généralement fixée au mois de novembre (à confirmer) de l'année qui suit l'année de revenus. Pour la déclaration électronique, cette date est généralement fixée au mois de décembre suivant la fin de l'année de revenus.

Cependant, comme précisé ci-dessus, les dates exactes pour l'introduction des déclarations fiscales portant sur l'année de revenus 2024 n'ont pas encore été confirmées.

Déclaration fiscale – délais de paiement

Lorsque, après avoir introduit votre déclaration, vous recevez votre avertissement-extrait de rôle (qui indique le montant d'impôt encore à payer ou à être remboursé) de la part des autorités fiscales belges, vous disposez de deux mois pour payer le montant d'impôt dû, à compter de la date d'envoi de cet avertissement-extrait de rôle. Les autorités fiscales belges ont en principe jusqu'au 30 juin de l'année qui suit l'année d'imposition (l'année d'imposition est l'année suivant l'année de revenus) pour envoyer votre avertissement-extrait de rôle (par exemple, jusqu'au 30 juin 2026 pour l'année de revenus 2024).

Coordonnées de contact de l'administration fiscale belge

Les coordonnées de contact de l'administration fiscale belge peuvent être trouvées sur le [site web de l'administration](#) .:

Règles belges particulières applicables aux revenus tirés d'une location de logements à court-terme

Si vous mettez en location une partie de l'habitation qui constitue également votre habitation propre, le revenu de location sera taxé au taux progressif décrit ci-dessus plus les taxes communales entre 0 et 9%, selon la commune de résidence. La base imposable, c'est-à-dire le revenu sur lequel l'impôt est calculé, est déterminé sur base du revenu locatif estimé du bien (soit le revenu cadastral, c'est-à-dire pas sur le revenu locatif réel), proportionnellement à la partie du bien qui a été mise en location et à la durée de celle-ci (sur une base journalière).

Si vous mettez en location une partie d'un immeuble qui ne constitue pas votre habitation propre (seconde résidence), ce revenu locatif sera également taxé au taux d'imposition progressif sur la base du revenu locatif présumé de l'ensemble du bien et de l'année civile entière (c'est-à-dire, pas sur le revenu locatif réel), sauf si votre activité est considérée comme une activité professionnelle.

Si le bien loué est également meublé, vous serez également imposé sur les revenus mobiliers qui correspondent à 40 % du revenu global de la location. Les revenus mobiliers sont taxés à un taux de 30 % auxquels s'ajoutent des impôts communaux allant de 0 % à 9 %, en fonction de la commune de résidence.

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

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

Dépenses typiques pouvant être déduites du revenu d'un particulier tiré d'une location à court-terme

Les règles belges relatives à la déduction fiscale des intérêts hypothécaires et du montant en capital de votre prêt hypothécaire sont très spécifiques (notamment en fonction de la région dans laquelle vous résidez et de la date d'inscription de l'hypothèque) et doivent être analysées cas par cas.

En ce qui concerne le revenu mobilier, les dépenses déductibles sont fixées soit sur base des

dépenses effectivement encourues (telles que les frais bancaires), soit sur base d'une déduction forfaitaire légale de 50 %. En pratique, le forfait de 50% est plus favorable aux contribuables.

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

Déductions disponibles pour la dépréciation fiscale (par exemple, déductions pour amortissement / usure)

Vous ne pouvez pas bénéficier d'une déduction pour amortissement sur les revenus locatifs dans la mesure où ces revenus ne sont pas perçus dans le cadre d'une structure d'activité professionnelle.

Certains remboursements de capital effectués dans le cadre d'un prêt hypothécaire peuvent être déductibles. Toutefois, les règles de déduction des prêts hypothécaires sont très spécifiques en Belgique et doivent être analysées au cas par cas.

Obligation fiscale belge pour les non-résidents

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

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

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

Obligations fiscales belges pour un contribuable résident belge percevant des revenus locatifs étrangers

Si vous êtes un contribuable résident belge, vous devez reporter sur votre déclaration fiscale vos revenus mondiaux, y compris les revenus immobiliers étrangers.

Depuis l'année de revenus 2021, un changement de méthode d'estimation des revenus des biens immobiliers situés à l'étranger est effectué, et la base imposable est calculée sur la base du revenu cadastral des biens immobiliers étrangers (c'est-à-dire la même notion que celle déjà appliquée pour les biens immobiliers belges dans certains cas), et non plus sur la base de la valeur locative brute annuelle réputée des biens immobiliers.

L'administration belge, à savoir, l'"Administration Mesures et Evaluations" ("AME"), aurait en principe dû vous contacter pour déterminer le revenu cadastral des biens immobiliers étrangers si votre déclaration pour l'année de revenus 2019 comprenait des revenus provenant de biens immobiliers étrangers.

•

Notez que le revenu cadastral du bien immobilier étranger sera généralement déterminé sur la base de la formule suivante: *valeur de vente normale réelle / facteur de correction x 5,3 %*. Le facteur de correction vise à adapter la valeur actuelle du bien immobilier à sa valeur à la date d'acquisition et varie de 1.000 (dans le cas où le bien immobilier a été acquis en/avant 1975) à 15.036 (si le bien immobilier a été acquis en 2020), 15.018 (si le bien immobilier a été acquis en 2021), 15.011 (si le bien immobilier a été acquis en 2022), 15.250 (si le bien immobilier a été acquis en 2023) ou 15,726 (si le bien immobilier a été acquis en 2024).

En plus de ce qui précède, si vous achetez ou vendez un bien immobilier à l'étranger après le 1^{er} janvier 2021, vous devrez désormais soumettre spontanément une déclaration d'impôt (dans les 4 mois suivant l'acquisition avec une période transitoire durant l'année de revenus 2021). Cela s'applique également si des modifications/travaux pertinents sont effectués à votre bien immobilier actuel (dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux).

Taxes immobilières générales à payer

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

Taxes sur le capital en Belgique

Si vous vendez un bien immobilier qui n'est pas votre propre habitation dans les cinq années de l'achat de ce bien, vous serez imposé sur les plus-values (dégressives) à un taux d'imposition forfaitaire de 16,5 % + surtaxes communales. D'autres règles peuvent également s'appliquer dans certains cas, par exemple en cas de spéculation ou les biens hérités ou reçus par donation.

Calcul d'impôt - Exemple 1

Hypothèses :

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

1. Revenus immobiliers	€
Base taxable : le revenu cadastral indexé augmenté de 40 % et réduit par les intérêts de l'emprunt hypothécaire ($900 \text{ €} \times 2,1763 \times 1,4 - 2.000 \text{ €}$)	742,14
Taux d'imposition applicable : taux d'imposition progressif = 50%	
Impôt dû	371,07
2. Revenus mobiliers	
Base taxable : 40 % (si rien n'est précisé dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par le forfait légal pour les coûts (50 %) = $7.000 \text{ €} \times 40 \% \times 50 \%$	1.400
Taux d'imposition : 30%	
Impôt dû	420
3. Revenus divers	

Base taxable : % (à estimer si rien n'est spécifié dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par les coûts réels = 7.000 € x 20 % (estimé) – 1.000 €	400
Taux d'imposition : 33%	
Impôt dû	132
Montant total d'impôt dû = (371,07 € + 420 € + 132 €)	923,07

Calcul d'impôt - Exemple 2

Hypothèses :

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

1. Revenus immobiliers	€
Base taxable : le revenu cadastral, en proportion de la partie du bien qui est loué (25 %) indexé et augmenté de 40 % (éventuellement diminué des intérêts du prêt hypothécaire) $(900 \text{ €} \times 25 \% \times 2,1763 \times 1,4)$	685,53
Taux d'imposition applicable : taux progressif = 50%	
Impôt dû	342.77
2. Revenus mobiliers	
Base taxable : 40 % (si rien n'est précisé dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par le forfait légal pour les coûts (50 %) $= 7.000 \text{ €} \times 40 \% \times 50 \%$	1.400
Taux d'imposition : 30%	
Impôt dû	420

3. Revenus divers	
Base taxable : % (à estimer si rien n'est spécifié dans le contrat de location) du revenu brut d'Airbnb réduit par les coûts réels = 7.000 € x 20 % (estimé) – 1.000 €	400
Taux d'imposition : 33%	
Impôt dû	132
Montant total d'impôt dû = (342.77 € + 420 € + 132 €)	894.77

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) est une taxe assez complexe. Par conséquent, il est important que vous preniez le temps de comprendre les règles qui s'appliquent à vous et à votre situation en particulier.

De manière générale, la TVA en Belgique est un impôt sur la consommation. La plupart des biens et services fournis en Belgique sont soumis à la TVA.

Une personne qui fournit des biens et/ou des services en Belgique, peut être tenue de facturer la TVA et de la payer à l'administration fiscale belge. Comme c'est le cas pour chaque impôt, nous vous recommandons de prendre contact avec un conseiller fiscal afin de connaître vos éventuelles obligations en matière de TVA en Belgique.

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

Dois-je collecter la TVA auprès des clients si je fournis des locations à court terme en Belgique ?

En général, les personnes considérées comme exerçant une activité commerciale en Belgique doivent facturer la TVA sur leurs fournitures, une fois que les critères d'enregistrement à la TVA sont remplis.

Si vous mettez à disposition un logement meublé à des fins de location à court terme avec des services supplémentaires en Belgique, vous pourriez être obligé de vous identifier à la TVA en Belgique et de collecter la TVA belge (au taux réduit de 6 %) auprès de vos clients.

En règle générale, la location d'un logement meublé pour une période de moins de trois mois est soumise à la TVA (au taux réduit de 6 %) lorsqu'un des services suivants, étroitement liés, est fourni : réception, renouvellement hebdomadaire du linge de lit ou petit-déjeuner quotidien. La location d'un logement meublé pour une période de plus de trois mois est, en règle générale, exonérée de TVA. La location d'un logement non meublés est, en règle générale, une activité exonérée de TVA, quelle que soit la durée de la location. Pour de plus amples informations sur le traitement TVA applicable aux logements meublés, veuillez consulter le [site web](#) de l'administration fiscale belge.

Il existe un certain nombre de circonstances dans lesquelles une personne fournissant des locations à court terme ne devra pas facturer de TVA belge à ses clients, par exemple lorsqu'il fournit un logement non meublé (puisque'il s'agit d'une activité exonérée de TVA). Nous vous

encourageons à consulter un conseiller fiscal local pour confirmer si cette exception peut s'appliquer à votre cas.

Lorsque vous fournissez un logement meublé et que votre chiffre d'affaires total hors TVA est inférieur à 25 000 €, vous pouvez également bénéficier du régime spécial de TVA pour les petits entrepreneurs (régime optionnel soumis à des formalités spécifiques), ce qui signifie que vous ne devez pas facturer la TVA.

Toutefois, ce régime ne s'applique pas à la location de logements meublés pour une période de moins de trois mois avec l'un des services étroitement liés mentionnés ci-dessus

Si vous êtes un particulier qui ne réside pas en Belgique, mais que votre logement est situé en Belgique, vous ne bénéficierez pas du régime spécial de la TVA pour les petits entrepreneurs et les règles générales de taxation vous seront applicables.

Nous vous encourageons à consulter un conseiller fiscal si vous avez besoin d'aide pour déterminer si vous devez vous enregistrer et facturer la TVA belge.

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

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

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

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

Toutefois, d'autres taux de TVA (12 et 21 %) sont actuellement en vigueur en Belgique. Des services additionnels ou fournis en plus pourraient en effet être soumis à un taux de TVA différent en Belgique. Nous vous recommandons par conséquent de confirmer le taux applicable à vos prestations avec un conseiller fiscal local.

La TVA s'applique dans ma situation. De quelle façon puis-je collecter la TVA auprès de mes clients ?

Si vous déterminez que vous devez facturer la TVA pour les prestations fournies à vos clients,

gardez à l'esprit que vous devrez collecter cette TVA auprès de vos clients afin de la reporter et la reverser dans votre déclaration périodique à la TVA.

En Belgique, la fréquence à laquelle vous devrez déposer une déclaration de TVA dépendra du fait que votre chiffre d'affaires annuel belge dépasse ou non 2.500.000 € (hors TVA). Si votre chiffre d'affaires annuel belge dépasse un montant de 2.500.000 € (hors TVA), vous devrez impérativement déposer des déclarations à la TVA mensuelles. Dans le cas où votre chiffre d'affaires est inférieur à ce seuil, vous pourrez choisir entre le dépôt mensuel ou trimestriel, sous réserve de l'application de certaines conditions. Les déclarations à la TVA doivent être soumises en ligne via INTERVAT. La déclaration à la TVA doit être soumise et le paiement devra être effectué auprès des autorités belges au plus tard le 20 du mois suivant la période à laquelle se rapporte la déclaration. Il y a également l'obligation d'effectuer un acompte sur la taxe due au plus tard le 20 décembre de chaque année calendrier. Il est également requis de soumettre un listing client annuel reprenant les ventes, dépassant un montant de 250 € (hors TVA), réalisées vers les assujettis à la TVA belge.

Si vous louez votre logement à des clients belges assujettis à la TVA (comme des entreprises) en dépassant le seuil de déclaration annuel de 250 € (hors TVA), vous devez soumettre un listing annuel indiquant le montant du chiffre d'affaires relatif à ces locations par client belge assujetti à la TVA. Ce listing doit être remis au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

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

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

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