

Travail de fin d'études[BR]- La participation à deux séminaires sur une thématique fiscale pointue [BR]- La participation à un séminaire méthodologique[BR]- La rédaction d'une dissertation : "Dans quelles conditions les loyers perçus par une personne physique peuvent-ils être, actuellement, imposés à titre de revenus divers ou de revenus professionnels ?".

Auteur : Ikken, Meroua

Promoteur(s) : 11506

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master de spécialisation en droit fiscal

Année académique : 2022-2023

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/17239>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Dans quelles conditions les loyers perçus par une personne physique peuvent-ils être, actuellement, imposés à titre de revenus divers ou de revenus professionnels ?

Meroua IKKEN

Travail de fin d'études : Dissertation (15 ects)

Master de spécialisation en Droit fiscal

Année académique 2022-2023

Coordination :

Marc BOURGEOIS
Sabine GARROY

Promoteur :

Frédéric FOGLI

Remerciements

Ce travail clôture un parcours de six belles années au sein de la faculté de droit de l'Université de Liège.

Tout d'abord, je tiens à remercier, mon promoteur, Maître Fogli pour ses conseils lors de la rédaction de mon travail ainsi que pour sa relecture.

Je tiens également à remercier ma famille et mes amis pour m'avoir accompagnée tout au long de ces années et de m'avoir apporté leur soutien tout au long de mon parcours. Je leur témoigne toute ma gratitude.

IMMOBILIER

Les propriétaires dans le collimateur du fisc



Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	5
INTRODUCTION	7
Chapitre 1 : La taxation des revenus locatifs	9
Chapitre 2 : Les conditions pour la requalification des revenus locatifs	11
Section 1 : La notion de gestion normale d'un patrimoine privé.....	11
Section 2 : La notion de l'activité professionnelle.....	13
Section 3 : Conséquences de la taxation en revenus professionnels.....	15
Chapitre 3 : Les critères qui permettent la requalification en revenus professionnels ...	16
Chapitre 4 : Une tendance des juges ?	24
Chapitre 5 : La taxation des revenus locatifs en revenus divers	25
Section 1 : La cession de bail et la sous-location	25
Section 2 : La location de biens immobiliers par l'intermédiaire d'Airbnb.....	25
Chapitre 6 : Analyse de la réforme fiscale : vers une taxation des loyers réels nets ? ...	28
CONCLUSION	31
BIBLIOGRAPHE	32

INTRODUCTION

Les Belges sont depuis toujours en quête d'un abri pour placer en sécurité leur épargne et c'est tout naturellement vers la brique qu'ils se tournent. En effet, nombreux sont les contribuables qui possèdent un ou plusieurs biens immobiliers. Certains ont même fait de la location de leurs immeubles une activité intensive.

Et pour cause ? Nombreux sont ceux qui ont compris tout l'intérêt de l'investissement immobilier, considéré comme particulièrement avantageux sur le plan fiscal belge.

En effet, les immeubles donnés en location par des particuliers à des personnes privées qui ne les affectent pas à des fins professionnelles sont imposés de manière relativement clément, sur une base forfaitaire. Les loyers nets effectivement perçus ne sont pas pris en considération. Toutefois, lorsque le législateur opte pour la taxation sur un revenu net, il offre tout de même l'avantage de la déductibilité des intérêts d'emprunts que le contribuable a contracté pour acquérir ou conserver ses biens immobiliers.

Sans oublier le régime particulièrement alléchant des plus-values en Belgique, qui rappelons-le sont exonérées, pour autant que la revente du bien intervienne plus de cinq ans après son acquisition.

Dans un marché immobilier qui ne cesse de croître, ces « niches fiscales » sont indéniablement très appréciées des investisseurs. C'est la raison pour laquelle de nombreux belges sont propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers qu'ils mettent en location et qu'ils considèrent comme un excellent investissement leur permettant d'assurer leurs vieux jours.

Cependant, depuis quelques années déjà, les multipropriétaires qui investissent dans l'immobilier à titre privé sont dans le collimateur du fisc qui a tendance à montrer son appétit fiscal lorsque les comportements du contribuable ne semblent plus être en accord avec ceux d'une personne prudente et raisonnable ¹.

Notre objectif dans ce présent est de nous interroger sur la question de savoir dans quelles conditions les loyers perçus par une personne physique peuvent-ils être, actuellement, imposés à titre de revenus divers ou de revenus professionnels ?

¹ « Taxation des loyers ou plus-values immobilières: les propriétaires dans le collimateur », *Le Vif*, 12 février 2020, disponible sur <https://www.lesoir.be/279373/article/2020-02-12/taxation-des-loyers-ou-plus-values-immobilières-les-proprétaires-dans-le> ; « Être multipropriétaire en Belgique, c'est l'assurance d'avoir un cocktail Molotov dans les mains », *Trends Le Vif*, 20 juillet 2022 disponible sur <https://trends.levif.be/immo/etre-multipropriétaire-en-belgique-cest-lassurance-davoir-un-cocktail-molotov-dans-les-mains/> ; « Le fisc veut taxer vos biens immobiliers à... 50%! Qui risque quoi et comment réagir? », *Trends Le Vif*, 20 juillet 2022 disponible sur <https://trends.levif.be/immo/le-fisc-veut-taxer-vos-biens-immobiliers-a-50-qui-risque-quoi-et-comment-reagir/>.

Nous commencerons par faire le point sur la situation actuelle dans l'ordre juridique belge en matière de requalification des revenus immobiliers.

Nous nous interrogerons ensuite sur la question de savoir à partir de quand devons-nous considérer qu'un revenu locatif est un revenu professionnel. Pour ce faire, nous listerons les critères qui permettent à l'administration fiscale de requalifier un revenu immobilier. Nous étudierons également les conséquences fiscales qu'engendre cette requalification sur le contribuable.

Par la suite, nous tenterons sur base de la jurisprudence analysée, de déterminer s'il existe une tendance des cours et tribunaux sur le sujet afin de connaître les chances de réussite d'un contribuable face à l'administration fiscale lors d'un litige sur la question.

Nous analyserons ensuite le régime d'imposition des revenus locatifs réalisés par l'intermédiaire des plateformes de mise en location telles qu'Airbnb.

Enfin, nous étudierons l'impact que pourrait avoir la proposition de réforme fiscale du Ministre des Finances sur la question de la taxation des loyers à l'avenir.

CHAPITRE 1 : LA TAXATION DES REVENUS LOCATIFS

En principe, la taxation des revenus locatifs perçus par un particulier personne physique comme revenus immobiliers est la règle générale sur base de l'article 7 du Codes des impôts sur les revenus.

Nous avons évoqué la taxation relativement avantageuse des revenus locatifs perçus par un propriétaire qui loue un bien immobilier à un locataire qui ne l'affecte pas à son activité professionnelle. Cependant, la mise en location à titre privé de biens immobiliers à un particulier n'est pas toujours imposée comme revenu immobilier sur la base du revenu cadastral. En effet, dès que les limites de la gestion normale d'un patrimoine privé sont dépassées, le Trésor peut qualifier ces revenus en revenus professionnels.

Pendant tout un temps, nous avons considéré qu'il y avait 3 alternatives possibles en ce qui concerne la taxation des revenus locatifs perçus par une personne physique. Ils étaient en principe qualifiés de revenus immobiliers. Si l'activité de location était à ce point régulière et accompagnée d'une organisation, le fisc requalifiait ces revenus en revenus professionnels. Il existait également une voie médiane lorsque le fisc ne parvenait pas à démontrer l'activité professionnelle mais que l'ensemble des opérations sortaient du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privée. Face à cette situation, l'administration fiscale concluait qu'elle était en présence de revenus divers au sens de l'article 90, 1^o du Code des impôts sur les revenus ². En cas de contentieux avec l'administration fiscale, c'était parfois une façon conciliante d'aborder les choses car le contribuable n'était pas imposé en revenus professionnel et le fisc avait « quelque chose à se mettre sous la dent ».

Saisi d'un pourvoi, la Cour de cassation a dit pour droit - sur avis contraire du ministère public - par son arrêt du 4 octobre 2013 que les revenus de biens immobiliers donnés en location ne peuvent être qualifiés que de deux manières. En principe ils entrent dans la catégorie des revenus immobiliers au sens des articles 6 et 7 du Code des impôts sur les revenus et sont soumis à ce titre au régime ordinaire de taxation des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques. Cependant, si les biens immobiliers sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle, ils seront imposables au titre de revenus professionnels par application de l'article 37 du Code des impôts sur les revenus.

Par cet arrêt, la Cour de cassation exclut la piste médiane admise jusqu'alors. En effet, cette position implique que les revenus de la location d'immeubles ne peuvent plus être imposés en tant que revenus divers sur pied de l'article 90 1^o du Code des impôts sur les revenus.

Cet arrêt se fonde sur la théorie de la contrainte consacrant le principe selon lequel un revenu ne peut être imposé que dans la catégorie dont il relève et selon les règles qui s'appliquent à cette catégorie ³.

² Cette position avait été confirmée par la Cour d'appel de Gand dans un arrêt du 3 juin 2011.

³ J.P. NEMERY DE BELLEVAUX, « Les locations immobilières sous contrôle », *J.D.F.*, 2020, p. 257-269.

Notons toutefois à titre informatif que cette dichotomie vaut également pour les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier mais que contrairement aux revenus locatifs, il existe toujours la possibilité de taxation d'une voie médiane en ce qui concerne les plus-values. En effet, une plus-value peut toujours être imposée comme un revenu divers sous différentes conditions ⁴. Il est également important de savoir que la qualification des loyers en revenu professionnel n'impliquera pas automatiquement la qualification de la plus-value à titre professionnel. Ainsi, la plus-value pourra être considérée comme un revenu divers alors même que les loyers ont été qualifiés de revenus professionnels ⁵.

Par conséquent, si le fisc envisage une requalification, seule la requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels sera envisageable. Cette requalification exige la démonstration de l'existence d'une activité professionnelle par l'administration fiscale.

Nous pouvons constater que sur le plan fiscal, le patrimoine d'un contribuable personne physique se compose d'un patrimoine privé et d'un patrimoine professionnel. Cette distinction permet de déterminer le traitement fiscal applicable aux revenus générés par les actifs faisant partie de l'un et l'autre patrimoine. Cependant, la frontière à tracer entre le patrimoine privé et le patrimoine professionnel d'un contribuable personne physique n'est pas toujours très aisée à établir car elle repose sur une notion aux contours incertains à savoir la notion de « biens affectés à l'exercice de la profession ». Cette notion trouve son fondement aux articles 24, alinéa 1er, 3^o, 27, alinéa 2, 3^o, 28 alinéa 1er, 1^o, 37 alinéa 1er et 41 du Code des impôts sur les revenus.

⁴ Gand (5^e ch.), 9 octobre 2018, *Fiscologue*, 2019, p. 11 ; Liège, 2 avril 2014, *F.J.F.*, 2015, p. 212-213.

⁵ Liège (22^e ch.), 20 novembre 2012, *J.D.F.*, 2012, p. 363-369.

CHAPITRE 2 : LES CONDITIONS POUR LA REQUALIFICATION DES REVENUS LOCATIFS

Afin de pouvoir requalifier les loyers perçus en revenus professionnels, le fisc doit démontrer à suffisance de droit l'existence d'une activité professionnelle spécifique et de l'utilisation de l'immeuble dans le cadre de celle-ci ainsi que la gestion anormale du patrimoine privé⁶. À défaut, l'acte ne révèle nullement du contexte professionnel.

Notons que lorsque l'administration entend rectifier la déclaration d'un contribuable en vue de requalifier des revenus immobiliers en revenus professionnels, elle doit se conformer aux règles de procédure légales qui lui imposent notamment de fournir au contribuable les motifs qui lui paraissent justifier cette rectification⁷.

SECTION 1 : La notion de gestion normale d'un patrimoine privé

La gestion normale du patrimoine privé est définie par l'administration comme celle qui « *comprend les actes que le redevable accomplit non seulement pour la gestion courante mais aussi pour la mise à fruit, la réalisation et le emploi d'éléments du patrimoine* »⁸.

La gestion normale du patrimoine privé a également été définie en ces termes par la Commission des finances du Sénat lors des travaux préparatoires des dispositions reprises dans le Code des impôts sur les revenus 1964[1] : « *La gestion du patrimoine se distingue, en fait, de l'exercice d'une occupation lucrative ou de la spéculation tant par la nature des biens c'est-à-dire immeubles, valeurs de portefeuille, objets mobiliers (tout bien dont se compose normalement un patrimoine privé) que par la nature des actes accomplis relativement à ces biens; ce sont les actes qu'un bon père de famille accomplit, non seulement pour la gestion courante, mais aussi pour la mise à fruit, la réalisation et le emploi d'éléments d'un patrimoine, c'est-à-dire des biens qu'il a acquis par succession, donation ou par épargne personnelle, ou encore en emploi de biens aliénés* ». ⁹

La gestion d'un patrimoine privé se distingue de la spéculation et de l'occupation lucrative¹⁰. Dans la première notion, il y a une intention lucrative, la recherche d'un bénéfice. La gestion normale du patrimoine privé recouvre ainsi toutes les opérations qu'une personne prudente et raisonnable réalise habituellement pour faire croître ou conserver son patrimoine privé. Rappelons que l'homme « normal » devant servir de référence n'est pas « monsieur Tout-le-monde » mais une personne placée dans les mêmes circonstances¹¹.

⁶ Cass. , 4 juin 1971, *Bull. contr.*, 1971, p. 1471 ; Civ. Bruges, 7 septembre 2016, *C.F.*, 2017/4, p. 517-521.

⁷ Réponse donnée à la question de M. Bacquelaïne, *Bull.*, Ch., 2002, séance du 10 décembre 2002 , n° 1162, p. 19743-19744 .

⁸ Com/IR. n° 90/5

⁹ Doc. parl., Sénat, 1961-1962, n° 366, p. 147

¹⁰ A. BORTOLOTTI, « L'achat répété est-il toujours judicieux fiscalement ? », *Sem. Fisc.*, 2022/49, n° 551.

¹¹ Mons, 5 février 2016, *F.J.F.*, 2016/10, p. 354 ; Anvers, 28 juin 2011, *Cour.fisc.*, 2011/15, pp. 453-456 ; Civ. Liège, 18 mai 2004, RG n° 01/4013/A, disponible sur www.TaxWin.be .

Dans la seconde notion, il y a un but spéculatif qui s'apparente au risque, au pari. Selon la Cour de Cassation, la spéculation consiste dans l'achat d'un bien au risque de subir une perte mais dans l'espoir de réaliser un bénéfice à la suite d'une hausse de la valeur marchande. C'est au moment de l'acquisition du bien que l'intention spéculative s'apprécie.¹² Ainsi, tout ce qui n'est pas considéré comme de la gestion normale d'un patrimoine privé est anormal.

Ces définitions sont très vagues et peuvent être interprétées très largement. De plus, la frontière entre la gestion normale d'un patrimoine privé, une activité lucrative à caractère professionnel et une opération occasionnelle ou fortuite sans caractère professionnel dépend des circonstances de fait.

Pour mieux comprendre les contours de cette notion, nous nous sommes attardés sur cette notion dans le cadre de la question étudiée lors de l'analyse de la jurisprudence.

Illustrations

Il a été jugé qu'une opération unique peut constituer un acte relevant de la gestion anormale du patrimoine privé. Dans la même affaire, le Tribunal a décidé qu'un acte peut être considéré comme de la gestion anormale du patrimoine privé et ce même en dehors de toute spéculation¹³. Notons toutefois que dans la plupart des cas, la spéculation engendre une gestion anormale du patrimoine privé.

La Cour d'appel de Mons a considéré que le partage du bénéfice avec un promoteur n'indique pas spécialement une intention spéculative¹⁴.

Il a été décidé que constitue de la gestion anormale du patrimoine privé, l'achat d'un terrain pour le faire abattre immédiatement et ériger un immeuble à appartements, financé au moyen de fonds empruntés¹⁵.

Le fait que les bénéfices à réaliser suite à une vente des diverses parcelles loties doivent servir à apurer les dettes du fils ne retire pas à la vente son caractère spéculatif¹⁶.

Est considérée comme spéculative et tombe en dehors des limites de la gestion normale du patrimoine privé l'opération par laquelle deux couples font l'acquisition par le biais du recours à l'emprunt d'un bien immobilier dans lequel des travaux importants sont réalisés suivi de la vente du bien 1 an après l'acquisition¹⁷. On peut voir dans la motivation du juge que la cession rapide a beaucoup pesé dans la balance en ce qui concerne la qualification du revenu.

¹² Cass. (1^{re} ch.), 15 mai 1987, *Pas.*, n° I, p. 1118.

¹³ Civ. Bruges, 7 septembre 2016, *C.F.*, 2017/4, p. 517-521.

¹⁴ Anvers, 12 avril 1984, *F. J. F.*, 1984, p. 251.

¹⁵ Gand (11^e ch.), 31 octobre 1996, *T.G.R.*, 1997, p. 194.

¹⁶ Cass. (1^{re} ch.), 15 mai 1987, *Bull. contr.*, 1998, p. 1483.

¹⁷ Civ. Bruxelles, 18 mai 2006, *F. J. F.*, 2007, . 131.

N'est pas considérée comme une activité qui dépasse la gestion normale d'un patrimoine privée l'activité dans laquelle le contribuable détient les biens immobiliers depuis assez longtemps et qu'il n'a contracté aucun emprunt ¹⁸.

Le Tribunal de première instance de Bruxelles a listé certaines caractéristiques de la spéculation, à savoir l'acquisition de biens se situant dans des quartiers caractérisés par une forte spéculation, la conclusion de différentes transactions immobilières dans une courte période ainsi que la poursuite des négociations avec une société immobilière et l'augmentation sensible du prix qui leur est offert par la société immobilière ¹⁹.

Critique de cette notion

Dès lors, nous pouvons conclure que la question de savoir si des achats immobiliers doivent ou non être considérés comme une opération normale du patrimoine privé est une question de fait qui est laissée à l'appréciation du tribunal.

Le Ministre des Finances a été interpellé par un parlementaire sur cette notion assez floue de la gestion normale d'un patrimoine privé. Le parlementaire critiquait l'absence de critères objectifs clairs mais également le caractère subjectif de la manière dont chaque contrôleur va apprécier différentes situations ²⁰. Nous partageons l'avis de ce parlementaire et regrettons cette application à géométrie variable de la notion de gestion normale d'un patrimoine privé.

Notons toutefois que la Cour Constitutionnelle s'est récemment prononcée sur le caractère abstrait et incertain de cette notion ²¹. Cette dernière a jugé que le pouvoir d'appréciation que le législateur confère à l'administration fiscale et au juge pour interpréter la notion de gestion normale d'un patrimoine privé ne viole pas les principes d'équité et d'égalité en matière fiscale. Le Ministre des Finances s'est aligné sur cet avis pour répondre à la critique parlementaire.

La Cour constitutionnelle motive sa décision par le fait que les éventuelles divergences d'interprétation peuvent être corrigées par les recours disponibles. Cependant, nous verrons que les chances d'obtenir gain de cause dans un litige contre l'administration sur cette question sont minces. De plus, les procédures en justice sont assez onéreuses. Cet argument ne permet donc pas selon nous de « sauver » l'opération.

SECTION 2 : La notion de l'activité professionnelle

Pour pouvoir déterminer le traitement fiscal des revenus locatifs, toute la question est de savoir si l'activité revêt un caractère professionnel. En effet, lorsque les revenus des

¹⁸ Gand, 11 j janvier 2010, *Fiscologue*, 2011, p. 138.

¹⁹ Bruxelles, 21 j janvier 2009, *T.F.R.*, 2009, p. 569-572.

²⁰ Réponse donnée à la question de madame C.Fonck, Ch., 2019, séance du 18 septembre 2019, n° 55000302C, p. 16.

²¹ C.C., 24 février 2022, n° 31/2022.

immeubles sont affectés à l'exercice de l'activité professionnelle du bénéficiaire, ils doivent être imposés à titre de revenus professionnels sur base de l'article 37 du Code des impôts sur les revenus. C'est à l'administration fiscale qu'il revient de démontrer l'existence d'une activité professionnelle.

Tout comme la notion de gestion normale d'un patrimoine privé, la question de savoir si l'activité revêt un caractère professionnel est une question éminemment factuelle et une certaine insécurité juridique entoure cette notion.

La notion de « biens affectés à l'exercice de la profession » est définie à l'article 37 du Code des impôts sur les revenus ²². Cette disposition s'applique en cas d'existence d'une activité lucrative habituelle mais également dans l'hypothèse d'une affectation des biens immeubles ou meubles à l'exercice de l'activité professionnelle ²³. Nous nous intéresserons uniquement à la première hypothèse dans le cadre de ce présent ²⁴.

La notion d'activité professionnelle est définie comme suit par la Cour de cassation : « *Un ensemble d'opérations qui sont suffisamment fréquentes et liées entre elles pour constituer une occupation continue et habituelle et qui, excédant les limites de la gestion normale du patrimoine privé, présentent un caractère professionnel* » ²⁵.

Notons que la réalisation d'un bénéfice ne suffit pas en soi pour pouvoir parler d'une activité professionnelle ²⁶. De la même manière, une simple répétition quantitative n'est pas suffisante pour conclure qu'il y a une activité lucrative. En effet, pour voir ses revenus locatifs requalifiés en revenus professionnels, le contribuable doit poursuivre un but de lucre ²⁷.

Critique de la notion

Au-delà de cette définition jurisprudentielle, le problème gît essentiellement en fait. Les critères de la définition sont assez vagues. La qualification d'une activité professionnelle va donc dépendre de l'appréciation du fisc. En effet, on ne sait pas dire à partir de combien d'immeubles possédés, une activité devient professionnelle.

On ne peut s'empêcher de penser que c'est le mode de taxation forfaitaire des revenus immobiliers complètement désuet qui a incité l'administration fiscale à estimer unilatéralement et de manière arbitraire quand les revenus immobiliers d'un particulier présentent un caractère professionnel. De cette manière, le fisc parvient par le biais de l'article

²² Cet article vise les revenus immobiliers et mobiliers et prévoit leur imposition comme des revenus professionnels. L'article 47 lui qui est rédigé en termes identiques ne fait référence qu'aux plus-values.

²³ P. SEUTIN., « La location immobilière et l'article 37 C.I.R. », *J.D.F.*, 2012, p. 5-16.

²⁴ Il ne réside à l'heure actuelle aucune définition de la notion d'affectation. De plus, ce moyen n'a jamais été soulevé en jurisprudence sur la question étudiée. La jurisprudence se limite à vérifier l'existence d'une occupation professionnelle.

²⁵ Cass., 6 mai 1969, *Pas.*, 1969, p. 803 ; Cass. (1^{re} ch.), 7 décembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1896 ; Cass., 7 décembre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 378 ; Cass., 4 juin 1971, *Pas.*, 1971, n° I, p. 988 ; Anvers, 20 novembre 2012, R.G. n° 2011/AR/2756 disponible sur www.monkey.be ; Com. I.R., n° 23/35.

²⁶ Cass., 17 janvier 1975, *Pas.*, 1975, p. 508.

²⁷ Cass. 7 décembre 1973, *J.D.F.*, 1974, p. 340 ; Anvers, 7 juin 1988, *F.J.F.*, 1989, p. 181.

37 du Code des impôts sur les revenus à taxer généreusement ces revenus locatifs et ce sans devoir attendre une réforme de la fiscalité immobilière, reportée un nombre indéterminé de fois.

Notons toutefois que si le fisc considère un contribuable comme un « loueur professionnel », ce dernier a cependant toujours la possibilité de garder des biens immobiliers qui ne rentrent pas dans son patrimoine professionnel ²⁸.

SECTION 3 : Conséquences de la taxation en revenus professionnels

L'ardoise fiscale peut être assez lourde pour le contribuable en cas de requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels. En effet, lorsque les revenus locatifs proviennent de l'exercice d'une activité professionnelle, c'est le loyer, à concurrence de son montant net réel, qui doit être compris dans les éléments qui contribuent à la formation du bénéfice ou profit professionnel et non plus le revenu cadastral. Ces loyers nets sont ajoutés aux autres revenus et taxés au barème progressif de l'impôt des personnes physiques ²⁹. De cette manière, les revenus pourront être taxés au taux marginal jusqu'à 50 % ³⁰. En outre, le contribuable sera débiteur des cotisations sociales.

Cependant, le contribuable pourra déduire les charges supportées durant la période imposable pour acquérir ou conserver ces revenus étant entendu qu'il a la charge de la preuve conformément à l'article 49 du Code des impôts sur les revenus.

Ainsi, la requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels est une offensive dangereuse pour le contribuable car cela peut porter sur des montants importants. C'est la raison pour laquelle le fisc n'hésite pas à requalifier dès que l'occasion se présente.

De plus, le contrôleur fiscal pourrait remonter trois ans en arrière³¹. En effet, selon l'administration fiscale, la perception de l'activité peut évoluer au fil du temps en raison de l'ampleur des opérations et permettre ainsi un redressement. Le juge du Tribunal de première instance de Bruxelles a jugé qu'« *il ne peut être reproché à l'administration d'avoir requalifié rétroactivement la nature juridique d'un bien acquis 18 ans avant* » ³². Le contribuable ne pourra invoquer la violation des principes de bonne administration et de l'insécurité juridique pour échapper à la taxation.

²⁸ Bruxelles, 21 j anvier 2009, *T.F.R.*, 2009, p. 569-572 ; In casu, il a été jugé que l'habitation propre du contribuable ainsi que les immeubles occupés par son fils et sa maman restaient dans le patrimoine privé du contribuable et ne subissait dès lors pas une taxation à titre de revenus professionnels.

²⁹ B. MARISCAL et F. ICKX, « Le régime fiscal IPP des immeubles donnés en location », *Liber amicorum*, M. Eloy (dir.), Limal, Anthemis, 2014, 133-163.

³⁰ taux applicable à la tranche de revenus > 40.480 €

³¹ S. THYS, « La location de plusieurs logements peut-elle donner lieu à une activité lucrative dont les revenus doivent être taxés en tant que revenus professionnels ? », *Courr.fisc.*, 2018, p. 257-62.

³² Mons (18e ch.), 19 octobre 2017, 2015/RG/894, disponible sur www.stradalex.be

CHAPITRE 3 : LES CRITÈRES QUI PERMETTENT LA REQUALIFICATION EN REVENUS PROFESSIONNELS

*« La justice fiscale, c'est comme la Sainte Vierge, si on ne la voit pas de temps en temps, le doute s'installe. »
Michel Audiard*

Délicate est la question qui consiste à savoir à partir de quand l'administration considère qu'un revenu locatif est un revenu professionnel. Nous avons analysé un grand nombre de décisions récentes et moins récentes qui illustrent l'absence d'uniformité de la jurisprudence en la matière.

Une multitude d'éléments est importante afin que le fisc considère la gestion du patrimoine anormalement intensive et requalifie ainsi les loyers en revenus professionnels. En effet, les juges raisonnent par le biais d'une accumulation d'indices. Cette appréciation peut évidemment varier d'un juge à l'autre et dépend donc d'un faisceau d'indices que nous proposons d'analyser ci-dessous.

A. La manière dont le bien immobilier est entré dans le patrimoine

Il ressort de la jurisprudence analysée qu'il s'agit du critère le plus décisif.

La situation sera plus favorable pour le contribuable qui a acquis un bien immobilier, entièrement ou non, avec son épargne personnelle que celui qui a acquis en empruntant la totalité du montant. La situation est encore plus aggravée lorsque les acquisitions immobilières procèdent d'une prise de risque en ce que l'objectif est de rembourser l'emprunt à l'aide des loyers perçus³³. Ainsi, le fait que le montant emprunté soit important par rapport au patrimoine du contribuable pourra constituer pour le fisc un argument de taille afin de justifier une imposition au titre de revenus professionnels.

Il a été jugé par la Cour d'appel de Bruxelles récemment que *« la circonstance que la situation financière serait maîtrisée dès lors que son endettement est inférieur aux revenus locatifs, n'efface pas la prise de risque soulignée par l'État »*³⁴. Pour éviter de voir ses revenus locatifs requalifiés en revenus professionnels, le contribuable doit être financièrement capable de rembourser les mensualités sans prise en considération des loyers perçus.

Dans le même ordre d'idées, le juge du Tribunal de première instance de Liège a jugé que *« l'accumulation progressive de biens immobiliers, même au moyen de prêts hypothécaires, à condition que leur remboursement ne dépasse pas les ressources de l'emprunteur, peut constituer une gestion prudente d'un patrimoine privé en bon père de famille »*³⁵.

Cependant, il a également été jugé que *« le fait que l'opération soit financée par des emprunts ne suffit pas pour procéder à une requalification des loyers. »*. Dans cette affaire, le Tribunal

³³ Bruxelles, 13 sept. 2007, RG 1997/FR/073, disponible sur www.fiscalnet.be.

³⁴ Bruxelles, 21 décembre 2021, *Fisc. Koer.*, 2022, p. 265-272.

³⁵ Civ. Liège, 28 avril 2022, *T.F.R.*, 2022.

a insisté sur le fait que le contribuable - qui était un employé d'une entreprise de bancassurance - n'était pas un professionnel de l'immobilier ³⁶. On voit dès lors qu'un seul critère ne suffit pas pour la requalification mais que c'est un faisceau de plusieurs critères qui permet la requalification en revenus professionnels.

La Cour d'appel de Liège a également jugé que la circonstance du recours à l'emprunt « *peut jouer mais n'est pas requise, dans la mesure où il importe d'avantage de déterminer si une personne exerce une activité continue et habituelle, ce qui pourrait également être le cas sans recours à l'emprunt* » ³⁷. Dès lors, il est tout à fait possible de voir ses revenus locatifs requalifiés en revenus professionnels alors même qu'aucun emprunt n'ait été contracté.

Cependant, nous avons pu remarquer que les cas dans lesquels l'acquisition du patrimoine immobilier résulte d'une épargne personnelle, d'une donation, d'un héritage ou d'un emploi résultent souvent d'une gestion d'un patrimoine privé ³⁸. En effet, cela peut jouer en faveur du contribuable. Cependant, l'héritage n'exclut pas automatiquement la requalification en revenus professionnels ³⁹. En effet, si le contribuable achète et vend trop fréquemment des biens immobiliers, le fisc examinera sa situation d'un œil plus critique.

Nous pouvons dès lors voir que le recours à l'emprunt est un critère prépondérant en ce qui concerne le traitement fiscal à réserver aux revenus locatifs. Cependant, le contribuable n'est jamais à l'abri d'une requalification alors même qu'il n'a pas eu recours à l'emprunt. L'inverse est également possible. Tout dépendra de l'interprétation du contrôleur fiscal et de l'interprétation du juge.

Critique

Ce critère prépondérant nous paraît profondément discriminatoire. En effet, un contribuable ayant hérité d'un patrimoine immobilier pourrait continuer à bénéficier de l'imposition des revenus locatifs en revenus immobiliers tandis qu'un contribuable sans fortune ne pourrait se constituer un patrimoine privé à caractère immobilier, sauf à subir une imposition parfaitement dissuasive alors même que l'un et l'autre exercent cette activité de manière similaire. De cette manière, le fisc favorise indirectement celui qui a hérité ou celui qui a une épargne personnelle.

En réalité, c'est le législateur lui-même qui exclut le recours à l'emprunt dans la définition qu'il donne d'un patrimoine privé et de sa gestion ⁴⁰. Nous nous posons la question de savoir si à l'heure actuelle, cette philosophie est toujours d'actualité.

Une décision très intéressante sur la question a été rendue par le Tribunal de première instance de Liège le 28 avril 2022 ⁴¹. Des contribuables vont argumenter que l'insécurité juridique du

³⁶ Civ. Liège, 28 février 2008, *Courr. Fisc.*, 2008, p. 477-481.

³⁷ Liège (9^e ch.), 13 mars 2015, disponible sur www.fisconetplus.be.

³⁸ Liège (9^e ch.), 10 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 643.

³⁹ Cass., 1^{er} février 1996, *F.J.F.*, 1996, p. 151.

⁴⁰ Documents parlementaires, 366, session 1961-1962, p. 147

régime actuel de la taxation des revenus locatifs viole la Constitution. Ainsi, les requérants demandent que soient posées à la Cour constitutionnelle les questions préjudicielles suivantes :

- L'article 23 du Code des impôts sur les revenus est-il compatible avec les articles 10, 11 et 172 de la Constitution en ce qu'il permet à l'administration fiscale d'appliquer un taux et un mécanisme d'imposition différents selon que l'immeuble ait été acquis par voie de succession ou au moyen d'un crédit hypothécaire ? Les requérants estiment la mesure discriminatoire en ce qu'une personne plus riche verra moins rapidement ses revenus requalifiés en revenus professionnels qu'une personne moins aisée .
- Les principes constitutionnels de légalité et d'égalité visés aux articles 170 et 172 de la Constitution ne sont-ils pas violés en ce qu'aucun nombre d'acquisitions n'est déterminé par les textes légaux pour permettre la taxation en revenus professionnels et en ce qu'il est impossible de savoir à l'avance le régime fiscal applicable ?
- Enfin, le fait que les contribuables subissent un accroissement d'impôt pour déclaration inexacte alors même que l'administration fiscale elle-même ne sait pas indiquer à partir de quelle répétitions d'investissement survient la conversion des loyers en revenus professionnels ne viole-t-il pas le principe de sécurité juridique ?

Les questions sont toujours pendantes devant la Cour constitutionnelle. Nous nous réjouissons de lire la décisions de la Cour constitutionnelle et espérons que cet arrêt apportera davantage de sécurité juridique à la matière.

B. Le nombre de biens immobiliers

C'est lorsque le patrimoine immobilier prend de l'importance que le fisc va être plus enclin à requalifier les revenus locatifs en revenus professionnels. Cependant, la qualification de revenus professionnels ne vise pas exclusivement les patrimoines immobiliers d'une ampleur considérable. La possession d'un seul immeuble, accompagnée d'autres facteurs négatifs peut s'avérer problématique également ⁴².

En effet, la Cour d'appel de Bruxelles a jugé que « *L'importance d'un patrimoine immobilier et les différents actes de gestion qu'il implique, ne le transforment pas automatiquement en patrimoine professionnel et les opérations que sa gestion nécessite, en prestations professionnelles. Si l'activité continue et habituelle de gestion d'un patrimoine immobilier n'est pas sortie du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé, la taxation comme revenu professionnel (...) n'est pas justifiée.* » ⁴³

⁴¹ Civ. Liège, 28 avril 2022, *T.F.R.*, 2022.

⁴² Réponse donnée à la question de madame C.Fonck, Ch., 2019, séance du 18 septembre 2019, n° 55000302C, p. 16.

⁴³ Bruxelles (6^e ch. fisc.), 30 mai 2013, *J.D.F.*, 2013, p. 121-124.

De cette manière, il est impossible de déterminer à partir de combien de biens immobiliers un propriétaire sera considéré comme loueur professionnel. C'est une appréciation qui dépendra du juge.

Cependant, nous pouvons tout de même considérer que plus le portefeuille immobilier est étendu, plus la probabilité que les revenus locatifs qui en découlent soient considérés comme des revenus professionnels est élevée. En effet, les cours et tribunaux estiment généralement que lorsqu'un bailleur met en location plusieurs appartements dans plusieurs immeubles, il s'agit d'une activité professionnelle. L'inverse est toutefois possible.

C. L'importance des revenus générés par la location dans le patrimoine privé du contribuable

En réalité ce n'est pas tant le critère du nombre de biens immobiliers qui sera décisif dans la question du traitement fiscal des revenus locatifs. Ce critère permet uniquement de mettre la puce à l'oreille du fisc afin d'analyser la situation du contribuable. Un critère qui a toute son importance pour la qualification des revenus locatifs est l'importance des revenus générés par la location dans le contexte global des autres activités du contribuable.⁴⁴

En effet, un riche propriétaire qui loue une dizaine d'appartements ne sera pas automatiquement considéré comme un bailleur professionnel car il gère son patrimoine comme une personne prudente et raisonnable en décidant de placer une partie de sa fortune dans l'immobilier. En revanche, pour le même nombre de biens immobiliers loués, un propriétaire moins nanti pourrait voir son activité immobilière requalifiée en activité professionnelle car la prise de risque lié à l'investissement est plus importante pour ce contribuable et qu'il aura contracté des emprunts pour financer son patrimoine immobilier.⁴⁵

Ainsi, il a été jugé que « *la construction d'un immeuble à appartements (...), revêt indéniablement un caractère spéculatif lorsque l'opération a été planifiée, que le financement a été effectué pour plus de la moitié avec des fonds empruntés et que l'investissement concerné excède l'importance du patrimoine privé.* »⁴⁶

Le Tribunal de première instance de Bruxelles a également jugé que : « *Le fait qu'il ait perçu, outre ces revenus provenant de la location de biens immobiliers, des revenus professionnels, importe peu, compte tenu du montant infime desdits revenus, à analyser en proportion des revenus prétendument immobiliers perçus* »⁴⁷.

Il découle de la jurisprudence que ne dépasse pas la gestion normale du patrimoine privé les acquisitions de biens immobiliers dont le financement n'est pas disproportionné par rapport

⁴⁴ Bruxelles, 21 décembre 2021, *Fisc. Koer.*, 2022, p. 265-272.

⁴⁵ P. BELLEN, « Location de chambres d'étudiants avec prestations : revenus divers ou revenus professionnels : la frontière est parfois floue », *Act. Fisc.*, 2013.

⁴⁶ Civ. Liège, 28 avril 2022, *T.F.R.*, 2022.

⁴⁷ Civ. Bruxelles (32^e ch.), 13 mars 2015, 13/2510/A, disponible sur www.fisconetplus.be.

au patrimoine et aux revenus professionnels du contribuable alors même que le parc immobilier est très important ⁴⁸.

D. La profession du contribuable

Il y a deux catégories de personnes qui sont dans le viseur du fisc à savoir ceux qui ont une profession liée de près ou de loin à l'immobilier et ceux qui n'exercent pas de profession

Pour les professionnels de l'immobilier, le fisc considère que les connaissances et l'expérience en la matière permettent de mener à bien un projet immobilier ⁴⁹. Ainsi, le risque de requalification en revenus professionnels est plus important que pour un citoyen sans expérience immobilière.

Pour la seconde catégorie, le fisc justifie généralement la requalification en revenus professionnel par le fait qu'une personne qui ne travaille pas jouit de beaucoup de temps afin de s'occuper de la gestion du son patrimoine privé. Lorsque les revenus locatifs sont la seule source de revenus du contribuable, le fisc sera encore plus enclin à la requalification en revenus professionnels ⁵⁰.

Cependant, nous avons pu analyser de nombreuses décisions dans lesquelles le fait d'exercer une profession dans le domaine de la construction au sens large ne suffit pas à transformer les revenus de la location d'immeubles en profits d'activités lucratives ⁵¹. En effet, les connaissances professionnelles du contribuable actif dans le secteur immobilier ne lui enlèvent pas automatiquement la possibilité de gérer son patrimoine privé immobilier comme une personne prudente et diligente ⁵².

Il a également été jugé par le Tribunal de première instance de Liège que « *le fait qu'un employé de banque ait pu bénéficier plus facilement de crédits ne constitue pas un argument pour qualifier de professionnels les revenus issus des locations* » ⁵³.

E. Organisation et prestation de services complémentaires

La manière dont est exercée l'activité de location importe tout autant. Ainsi, toutes les opérations liées à la gestion d'un patrimoine immobilier sont prises en compte. Il s'agit par

⁴⁸ Civ. Liège, 28 février 2008, *Courr.fisc.*, 2008, p. 477-481 ; Liège (22^e ch.), 20 novembre 2012, *J.D.F.*, 2012, p. 363-369.

⁴⁹ Anvers, 23 décembre 1991, *F.J.F.*, 1992, p. 127.

⁵⁰ Civ. Liège, 28 avril 2022, *T.F.R.*, 2022.

⁵¹ Civ. Namu (6^e ch.), 3 mars 2011, *R.G.C.F.*, 2011, p. 341-347.

⁵² Bruxelles, 1^{er} décembre 2004, *F.J.F.*, 2007, p. 516-517 ; Liège, 30 avril 1986, *Rev. gén. fisc.*, 1986, p. 225 ; Bruxelles, 12 septembre 1989, *Fisc. Koer.*, 1989, p. 450 ; Gand, 15 septembre 1994, *Fiscologue*, 1994, p. 492 ; Cass., 14 décembre 2007, *F. J. F.*, 2008, p. 398-402 ; Gand, 7 décembre 2010, *F.J.F.*, 2011, p. 947-953 ; Liège (22^e ch.), 20 novembre 2012, *J.D.F.*, 2012, p. 363-369.

⁵³ Civ. Liège, 28 février 2008, *Courr. fisc.*, 2008, p. 477-481.

exemple du nettoyage des locaux mis en location, de la mise à disposition d'un petit-déjeuner,..⁵⁴

L'administration et la jurisprudence majoritaire considèrent que les loyers sont imposables comme revenus professionnels lorsque « *la location s'accompagne de la fourniture, par le bénéficiaire des revenus, de prestations permanentes d'entretien domestique* »⁵⁵.

Il en est de même pour le Ministre des Finances en matière de revenus de la location de chambres d'hôtes et de résidences de vacances. Le Ministre a énoncé que ces revenus doivent être considérés comme des revenus professionnels si le propriétaire fournit généralement le petit-déjeuner et l'entretien⁵⁶.

De la même manière, il a été jugé que la location d'une salle aménagée en salle de réception devient professionnelle dès lors que le propriétaire preste un service tel que la décoration, la fourniture de mobiliers ou de nourriture. Par contre, la simple remise en état du bien après chaque location ne peut être considérée en soi comme une activité professionnelle⁵⁷.

Il existe tout de même une jurisprudence qui considère qu'« *il ne pas être déduit une absence d'exploitation commerciale (...) du fait qu'aucune prestation réalisée n'a bénéficié aux occupants (...)* »⁵⁸. Dès lors, la location immobilière qui n'est pas accompagnée de prestations de services pourra tout de même être qualifiée de revenus professionnels⁵⁹.

F. L'importance de la gestion administrative générée par le patrimoine immobilier

Le fisc est plus enclin à requalifier les revenus locatifs perçus en revenus professionnels lorsque le contribuable se charge lui-même des formalités administratives. En effet, l'existence d'un patrimoine immobilier important constitué de bien donnés en location nécessite un ensemble de tâches non négligeables qui impose une gestion régulière⁶⁰.

Dans des affaires présentant toutes les mêmes caractéristiques, il a été jugé par les Cours d'appel de Mons, de Bruxelles et de Liège que le nombre important de locataires engendre des actes de gérance suivis tels que « *la recherche de locataires, la conclusion des baux et*

⁵⁴ G. DEBOUCHE et M.-C. VALSCHAERTS, « Impôts sur les revenus : La fiscalité immobilière », *Rép. not.*, t. XV : *Le droit fiscal*, liv. 4/2, Bruxelles, Larcier, 2014.

⁵⁵ Com.I.R. n° 23/354 ; Dans le même sens : Anvers, 20 janvier 1998, *F.J.F.*, 1998, p. 272 ; Mons, 7 juin 1996, *F.J.F.*, 1996, p. 468 ; Anvers, 21 janvier 2014, *F.J.F.*, 2014, p. 598-603 ; Liège (9^e ch.), 10 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 643 confirmé par Cass. (1^{er} ch., F.), 16 janvier 1997, *Lar. Cass.*, p. 116 ; Civ. Liège, 28 février 2008, *Courr.* ; Civ. Liège, 28 avril 2022, *T.F.R.*, 2022 ; Liège (22^e ch.), 20 novembre 2012, *J.D.F.*, 2012, p. 363-369 ; Anvers (6^e ch.), 27 novembre 2018, n° 2017/AR/65, disponible sur www.jura.kluwer.be ; Gand, 15 mars 2016, *Courr. fisc.*, 2016, p. 669-674.

⁵⁶ Liège (22^e ch.), 20 novembre 2012, *J.D.F.*, 2012, p. 363-369 .

⁵⁷ Anvers, 18 février 1991, *F.J.F.*, 1991, p. 166 .

⁵⁸ Mons (18^e ch.), 20 novembre 2013, *J.L.M.N.*, 2015, p. 944-947.

⁵⁹ Bruxelles, 21 décembre 2021, *Fisc. Koer*, 2022, p. 265-272.

⁶⁰ Bruxelles, 7 novembre 2008, n° B 08/ 1310, disponible www.monKEY.be ; Liège (9^e ch.), 13 mars 2015, disponible sur www.fisconetplus.be .

leur enregistrement, la gestion des litiges locatifs, le recouvrement des loyers, états des lieux d'entrée et de sortie, souscription d'assurances contre l'incendie, réalisations des réparations autres que locatives, rafraîchissement des lieux,... »⁶¹.

L'administration invoque régulièrement l'argument que les déplacements réguliers pour la perception des loyers engendrent de la gestion administrative supplémentaire qui permet la requalification des revenus locatifs en revenus professionnels. Cependant, cet argument est toujours rejeté par les cours et tribunaux en ce qu'il s'agit d'une obligation du bailleur conforme au droit civil selon l'article 1247 du Code civil. Ainsi, il ne peut être reproché au bailleur de respecter ses obligations normales et courantes de bailleur qui ne sont pas excessives.⁶²

Il a été jugé qu'entre dans la gestion normale du patrimoine privé, le contribuable qui n'a pas entrepris de démarches intensives pour donner les biens immobiliers en location⁶³.

Selon certains juges, le contribuable qui confie la gestion administrative à une agence immobilière pourra plus facilement éviter la qualification en revenus professionnels des loyers perçus⁶⁴. D'autres juges considèrent au contraire que le fait de faire appel à des tiers dans la gestion de la location démontre une activité professionnelle⁶⁵.

G. Autres critères accessoires

Les critères suivants sont des critères en défaveur du contribuable et qui permettent à l'administration la requalification des loyers perçus en revenus professionnels :

- La démonstration de la rentabilité du projet⁶⁶ ;
- Le recours à la publicité ou une autre méthode commerciale ;
- Le caractère répétitif des opérations immobilières⁶⁷ ;
- Des opérations programmées pour aboutir à la constitution d'un capital immobilier dont les fruits sont la principale source de revenus de la famille ;
- L'ouverture d'un compte bancaire par immeuble à gérer⁶⁸ ;
- Le fait que le crédit est contracté au-delà du prix d'acquisition de l'immeuble et couvre également les travaux de rénovation⁶⁹ ;
- L'acquisition de biens immobiliers à bas prix suivie d'importants travaux de transformation pour les louer⁷⁰ ;

⁶¹ Cass., 14 décembre 2007, *F.J.F.*, 2008, p. 398-411 ; Bruxelles, 15 février 2012, n° 2006/3096, disponible sur www.jura.kluwer.be.

⁶² Anvers (6^e ch.), 27 novembre 2018, n° 2017/AR/65, disponible sur www.jura.kluwer.be ; il s'agit également de la doctrine majoritaire voir R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk Recht*, partie 2, Bruxelles, Bruylant, 1971.

⁶³ Gand, 11 janvier 2010, n° 2013/AR/1000, disponible sur www.jura.kluwer.be.

⁶⁴ Anvers (6^e ch.), 27 novembre 2018, n° 2017/AR/65, disponible sur www.jura.kluwer.be

⁶⁵ Civ. Bruxelles, 11 février 2015, n° 2013/5752/A, disponible sur www.fisconetplus.be.

⁶⁶ Cass. (1^{re} ch.), 14 décembre 2007, *Lar. Cass.*, 2008, p. 79.

⁶⁷ Liège, 22 mai 1985, *Rev. gén. fisc.*, 1986, p. 22.

⁶⁸ Civ. Luxembourg (12^e ch.), 13 juillet 2022, n° 21/153/1, disponible sur www.jura.kluwer.be

⁶⁹ *Ibidem*.

⁷⁰ Cass., 4 juin 1971, *Bull. contr.*, 1971.

- La réalisation très rapide du projet immobilier ainsi que le remboursement anticipé du crédit financé par le prix de vente perçus par le projet immobilier ;
- Le fait que le projet immobilier soit soumis à un gros risque et aux aléas du secteur immobilier.

Au contraire, sont des critères favorables pour le contribuable les critères suivants :

- Des acquisitions de biens immobiliers sur une longue période ⁷¹ ;
- L'acquisition d'un immeuble voisin au motif de la volonté d'un certain contrôle sur les nuisances sonores du voisinage en qualité de bailleur et non pas à des fins spéculatives ⁷²

Après une analyse détaillée de la jurisprudence sur la question, nous pouvons voir qu'il est difficile de mettre en place une théorie. Le traitement fiscal dépend de nombreux facteurs et l'appréciation dépend d'un juge à un autre.

Nous pouvons également conclure qu'une seule circonstance ne suffit pas. Pour permettre la requalification des revenus locatifs, la réunion d'un faisceau d'éléments est nécessaire.

⁷¹ L. ACHTARI, « quelle qualification donner aux revenus de location immobilière ? », *Act.fisc.*, 2012, P.68.

⁷² *Ibidem.*

CHAPITRE 4 : UNE TENDANCE DES JUGES ?

Quand on épluche les décisions des cours et tribunaux sur la question, on s'aperçoit que dans la majorité des cas, c'est l'administration qui obtient gain de cause au préjudice du contribuable. C'est un cercle vicieux car cela a pour conséquence que l'administration ne va pas « de main morte » dans la requalification étant donné que la plupart des décisions de justice lui donnent raison.⁷³ De plus, une attention particulière des services de contrôle est portée sur les limites entre les investissements immobiliers privés et professionnels. Le nombre de demandes de renseignements et de contestations ne cesse d'augmenter.⁷⁴

Selon Denis-Emmanuel Philippe avocat fiscaliste et Maître de conférence à l'Uliège, « *les juges n'hésitent pas à suivre l'administration dans une taxation à 50 % des plus-values immobilières mais aussi des loyers. Rien qu'en 2018, au moins trois cours d'appel ont rendu des arrêts dans ce sens* »⁷⁵.

Selon M^e Thierry Litannie, sur le terrain, l'appréciation des différentes situations semble varier. L'avocat explique que sa clientèle est composée d'heureux propriétaires de 200 kots à Louvain-la-Neuve qui n'ont jamais vu la tête d'un contrôleur mais également des clients ayant une petite dizaine d'immeubles qui sont imposés comme des bailleurs professionnels. En effet, selon l'enquête menée par Trends Tendances, ceux qui ont investi dans des kots étudiants ont moins d'inquiétudes de voir leurs revenus locatifs requalifiés en revenus professionnels que ceux qui ont investi dans des appartements.⁷⁶

Après avoir passé en revue un grand nombre de décisions sur la question avec des situations de fait diverses et variées, on a pu tirer un certain nombre de critères sur lesquels tant l'administration que les cours et tribunaux se basent pour la requalification des loyers perçus en revenus professionnels. Cependant, il n'est pas possible d'établir des directives claires sur le sujet. Tout dépendra des circonstances et de l'avis du fisc ou du juge. Un contrôleur pourra estimer plus rapidement qu'un autre qu'il s'agit d'une activité professionnelle ou un juge pourra se montrer plus clément qu'un autre.

L'état des choses actuel est source d'une grande insécurité juridique mais également d'arbitraire. Ce système où l'équité fiscale et la sécurité juridique est sans cesse renvoyée aux calendes grecques est selon nous très regrettable.

⁷³ « Les propriétaires de biens immobiliers dans le collimateur du fisc ces derniers mois », *RTBF*, 02 septembre 2019, disponible sur <https://www.rtb.be/article/les-proprietaires-de-biens-immobiliers-dans-le-collimateur-du-fisc-ces-derniers-mois-10304881>

⁷⁴ « Quand la mise en location d'immeubles à titre privé dépasse le seuil de la simple gestion de patrimoine privé », *Tiberghien*, 21 juin 2018, disponible sur <https://www.tiberghien.com/fr/1294/quand-la-mise-en-location-d-immeubles-a-titre-prive-depasse-le-seuil-de-la-simple-gestion-de-patrimoine-prive>

⁷⁵ « Les (multi)propriétaires de biens immobiliers dans le collimateur du fisc », *Fiscalteam*, 4 mars 2020, disponible sur <https://www.fiscalteam.be/blog/les-multi-proprietaires-de-biens-immobiliers-dans-le-collimateur-du-fisc/>

⁷⁶ « Le logement étudiant attire de plus en plus de promoteurs », *Le Vif*, 31 mai 2017, disponible sur <https://trends.levif.be/immo/le-logement-etudiant-attire-de-plus-en-plus-les-promoteurs/>

CHAPITRE 5 : LA TAXATION DES REVENUS LOCATIFS EN REVENUS DIVERS

SECTION 1 : La cession de bail et la sous-location

Il est des cas expressément déterminés par la loi où les revenus locatifs sont imposés à titre de revenus divers. En effet, les revenus issus d'une cession de bail ou de la sous-location pourront être considérés comme revenus divers.

Conformément à la théorie de la contrainte, hormis les cas limitativement énumérés par la loi, les revenus issus d'un bien immobilier ne peuvent pas être imposés en tant que revenus divers. Ces revenus ne sont pas imposables dans le chef du locataire comme revenus immobiliers car celui-ci n'a pas la qualité de propriétaire, usufruitier, emphytéote, superficiaire ou possesseur⁷⁷.

SECTION 2 : La location de biens immobiliers par l'intermédiaire d'Airbnb

Airbnb est une sérieuse concurrence pour le secteur immobilier. Les offres de biens à louer en Belgique se multiplient sur la plateforme. En 2020, on recensait près de 3845 annonces rien qu'à Bruxelles et 500 en Wallonie⁷⁸. La croissance de la plateforme est rapide. En effet, à Bruxelles, on parle d'une croissance de 174 %⁷⁹. La majorité de ces logements sont des logements meublés mis à disposition de manière permanente par des multipropriétaires.

Nous nous interrogerons dans le cadre de ce présent, sur le régime fiscal des revenus qu'un contribuable perçoit dans le cadre de la location d'un bien immobilier via Airbnb ou via une plateforme similaire. La qualification des revenus perçus par la location « d'un Airbnb » dépend de divers facteurs. Nous nous limiterons à analyser le régime fiscal dans le chef du bailleur résident belge en personne physique.

A. La location du logement

Selon l'administration fiscale, 80 % de la rémunération totale perçue pour la mise en location d'un bien immobilier via Airbnb comprend la location du bien immobilier meublé⁸⁰. Les revenus de la location du logement sont qualifiables de revenus immobiliers et la mise à disposition des meubles meublants sont des revenus mobiliers. Dès lors, il est conseillé de prévoir au préalable la répartition immeuble/meuble dans le contrat. À défaut, l'administration optera pour une ventilation de 60 % pour l'immeuble et 40 % pour les meubles.

⁷⁷ G. DEBOUCHE et M.-C. VALSCHAERTS, « Impôts sur les revenus : La fiscalité immobilière », *Rép. not.*, t. XV : *Le droit fiscal*, liv. 4/2, Bruxelles, Larcier, 2014.

⁷⁸ Données issues de <https://www.airdna.co>

⁷⁹ Données issues de <https://www.lachambre.be/QRVA/pdf/54/54K0033.pdf>

⁸⁰ E. TRAVERSA. Et A. KLECZEWSKI., *La location d'un logement via Airbnb ou plateformes similaires : aspects fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 53-68.

Nous renvoyons aux règles applicables aux revenus immobiliers pour la taxation des revenus générés par la location du bien immeuble. Notons toutefois que la finalité du séjour du locataire (privée ou professionnelle) est essentielle même s'il s'agit d'une location de courte durée afin de déterminer si le bailleur est taxé sur une base réelle ou sur une base forfaitaire.⁸¹

Les revenus de la location des biens meubles eux seront taxés de manière distincte à 30 % sauf si le taux progressif s'avère plus avantageux. Le contribuable pourra déduire un forfait de frais de 50 %.⁸²

B. Les prestations complémentaires

Les 20 % restants de la rémunération totale concernent les services. Ainsi les prestations telles que le nettoyage, la restauration et autres activités relèvent des revenus divers s'ils ont un caractère occasionnel. Ces prestations accessoires seront donc imposées à 33 %⁸³. Le contribuable pourra déduire divers frais de ces différents revenus. En principe il s'agit des coûts réels avérés pour l'entretien, l'électricité,..⁸⁴.

C. Les revenus professionnels

Il convient d'attirer l'attention du contribuable, que les revenus issus de la location d'un logement via Airbnb peuvent être qualifiés de revenus professionnels s'ils sont générés dans le cadre d'une activité professionnelle. L'administration devra prouver la fréquence des opérations ainsi que la recherche d'un but lucratif.

Notons que dans cette hypothèse, tant les revenus issus de la location d'un logement meublé que les services accessoires sont qualifiés de revenus professionnels. Ils seront ainsi taxés sur une base réelle au taux progressif.

En pratique, c'est généralement la qualification en tant que revenus professionnels qui correspond à la réalité⁸⁵.

D. L'économie collaborative

Pour être considérés comme des revenus de l'économie collaborative, les services doivent être rendus par l'intermédiaire d'une plateforme électronique agréée par le SPF économie⁸⁶. Cependant, Airbnb n'a pas demandé d'agrément⁸⁷. Dès lors, les revenus générés par

⁸¹ P. RUDEWIEZ., « De belastingheffing op huurinkomsten via verhuurplatforms, een nieuwigheid? Niet echt », *Fisc. Week.*, 2021, p. 7-8.

⁸² Article 171, 3° du Code des impôts sur les revenus.

⁸³ *Ibidem*.

⁸⁴ P. COPPENS, « Het belastingstelsel van de huurinkomsten uit Airbnb », *Fisc. Week.*, 2020, p. 3-4.

⁸⁵ A. BORTOLOTTI, « Location Airbnb : fiscalement intéressant ? », *Pim*, 27 août 2021, disponible sur <https://www.pim.be/location-airbnb-fiscalement-interessant/>

⁸⁶ J. VAN DYCK, « Revenus découlant de « l'économie collaborative » : taux (net) de 10 % », *Le fiscalogues*, 2016, p. 475.

⁸⁷ A. BORTOLOTTI, « Location AIRBNB fiscalement intéressant », *SNPC Nems*, 3 octobre 2021, disponible sur <https://www.snpc-nems.be/news/articles/location-airbnb-fiscalement-interessant>

l'intermédiaire de la plateforme ne sont jamais imposables à titre de revenus issus de l'économie collaborative.

E. La communication des données par Airbnb

La directive 2021/514/UE du Conseil du 22 mars 2021 nommée DAC 7 a été adoptée le 22 mars 2021 ⁸⁸. Cette directive a été approuvée et sera complètement implémentée dans l'ordre juridique belge le 31 mars 2023 ⁸⁹. La DAC 7 impose aux plateformes numériques d'informer les bailleurs sur leurs obligations fiscales et sociales mais également de communiquer les revenus perçus par les vendeurs à l'administration fiscale du pays résident du vendeur. Ainsi, Airbnb a l'obligation de remettre un rapport annuel des services fournis par les bailleurs ainsi que le montant de leurs transactions. ⁹⁰

La plateforme Airbnb a dans un premier temps refusé de donner suite aux demandes d'informations de Bruxelles Fiscalité en invoquant une violation du principe de libre prestation de service garanti par l'article 56 TFUE devant la Cour Constitutionnelle ⁹¹. La Cour constitutionnelle a adressé des questions préjudicielles à la Cour de Justice de l'Union Européenne qui a finalement donné gain de cause à la Région de Bruxelles ⁹². À la suite de cet arrêt, Airbnb s'est donc résigné à transmettre chaque année, les revenus des hôtes belges à l'administration fiscale.

⁸⁸ Directive (UE) 2021/514 du Conseil du 22 mars 2021 modifiant la directive 2011/16/UE relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal

⁸⁹ X, « Airbnb doit désormais informer le fisc sur ses locations, valide la justice européenne », *La Libre*, 27 avril 2022, disponible sur <https://www.lalibre.be/economie/entreprises-startup/2022/04/27/airbnb-doit-desormais-informer-le-fisc-sur-ses-locations-valide-la-justice-europeenne-EBUGKPVF7JFZPLNWCBN2C3DU2M/>

⁹⁰ E. CHOURAQUI, « La plateforme AirBnb obligée de communiquer des données au fisc belge », *Haas-avocats*, 23 mai 2022, disponible sur https://info.haas-avocats.com/droit-digital/la-plateforme-airbnb-obligee-de-communiquer-des-donnees-au-fisc-belge#_ftn2

⁹¹ C.C., 26 novembre 2020, n° 155/2020.

⁹² C.J., arrêt *Airbnb c. Bruxelles-Capitale*, 27 avril 2022, C-674/20, EU:C:2022:303.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DE LA RÉFORME FISCALE : VERS UNE TAXATION DES LOYERS RÉELS NETS ?

Depuis des années, la taxation des loyers réels des logements en location revient sur la table de discussion. La taxation sur base des loyers réels est la règle dans la plupart des pays voisins. À titre d'exemple, les Néerlandais sont passés à ce système de taxation il y a 10 ans déjà.

Le 1^{er} mars 2023, le Ministre des Finances a dévoilé son projet relatif à la première phase de la grande réforme fiscale envisagée. Si les mesures sont adoptées par le gouvernement, elles s'appliqueront à partir du 1^{er} janvier 2024. En ce qui concerne la deuxième phase de la réforme, c'est au prochain gouvernement de l'adopter. Les élections fédérales étant programmées en mai 2024, on peut donc supposer que si la réforme fiscale est adoptée par le gouvernement, elle ne sera pas effective avant 2025.

Cette réforme s'appuie sur les travaux antérieurs de l'épure qui fournit une réponse à ce que les experts internationaux et nationaux réclament depuis longtemps déjà, à savoir un taxshift. En effet, l'objectif de cette réforme fiscale est de procéder à un glissement des charges sur le travail vers les charges sur la consommation et le patrimoine. Pour financer cette réforme, le Ministre propose de puiser dans les « niches fiscales » au rang desquelles figurerait la taxation avantageuse des revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques. Est visée la taxation des revenus immobiliers sur base du revenu cadastral ⁹³.

Dans cette première phase de la grande réforme fiscale, on ne retrouve aucune mesure sur la taxation des revenus locatifs ni même sur la fiscalité immobilière. Il faudra dès lors attendre la publication du deuxième volet de cette réforme fiscale dont l'objectif est de permettre de passer à un système dit de « *dual income tax* » où les revenus du patrimoine sont imposés à un taux fixe et les revenus du travail imposés plus faiblement.

Dans l'épure pour la réforme fiscale publiée en juillet 2022, le Ministre des Finances a tout de même proposé la taxation sur les loyers réels nets. La proposition du Ministre dans cette épure peut être résumé comme suit :

Les revenus locatifs réels seront imposés à un taux de 25 % comme tous les revenus récurrents du patrimoine. Cette taxation à 25 % se justifie pour tenir compte des autres taxes immobilières notamment régionales et locales. Sur les loyers réellement perçus, une déduction de 30 % par contribuable sera prise en compte pour couvrir les frais quels qu'ils soient en ce compris les frais de rénovation, d'entretien mais aussi les impôts locaux tel que le précompte immobilier. En outre chaque contribuable pourra déduire de sa base imposable un forfait de 6.000 € sur l'ensemble de ses revenus du patrimoine mobilier et immobilier.

⁹³V.VAN PETEGHEM, « Première phase de la vaste réforme fiscale », disponible sur <https://vanpeteghem.belgium.be/sites/default/files/articles/Eerste%20fase%20breder%20fiscale%20hervorming%20FR.pdf>

Critique

*« La réforme fiscale, c'est quand vous promettez de réduire les impôts sur les choses qui étaient taxées depuis longtemps et que vous en créez de nouveaux sur celles qui ne l'étaient pas encore »
Edgar Faure*

La réforme propose un taux de 25 % en dehors de toute globalisation et non plus comme à l'heure actuelle la taxation au taux marginal entre 40 et 50 % sur base du cumul avec les autres revenus à l'impôt des personnes physique. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que le contribuable sera taxé sur une base imposable nettement plus élevée. Selon les experts, l'impôt sera dans tous les cas plus important ⁹⁴. Le Ministre propose donc une diminution du taux de taxation mais celle-ci est accompagnée d'une augmentation de la base imposable. En réalité, ce que le Ministre donne d'une main, il le reprend d'une autre.

Nous rejoignons Olivier Hamal, Président du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaire (SNPC) qui est d'avis que discuter de la taxation des loyers réels n'est pas un problème à la condition d'appréhender la fiscalité immobilier dans son ensemble. En effet, la matière immobilière représente déjà un assommoir fiscal en Belgique ⁹⁵.

Le forfait des 30 % est vivement critiqué par le SNPC qui estime qu'en cas de taxation des loyers réels, il serait plus cohérent d'appliquer les frais réels que le bailleur a supporté. Selon le Syndicat, le forfait de 30 % est trop bas. Notons que dans l'état actuel des choses, il est de 40 % en matière de locations commerciales ⁹⁶. Le SNPC revendique également que l'imputation des taxes régionales et locales dans les charges déductibles soit permise.

Dans l'épure pour la réforme fiscale, il est prévu qu'un rendement escompté ajusté annuellement constituera la base imposable minimale. Selon nous, cette mesure manque cruellement de cohérence selon la logique qui sous-tend le principe de la taxation des loyers réels (nous soulignons). La cohérence imposerait que les biens improductifs de loyers ne soient pas taxés.

Il est important de savoir que selon le rapport du groupe Delanote, le rendement fiscal de la réforme sur la fiscalité immobilière oscille entre 400 et 500 millions sur 10 milliards d'euros pour toute la réforme fiscale dans son ensemble ⁹⁷. Selon le SNPC, il ne vaut pas la peine de bousculer l'équilibre qui existe au niveau de la taxation des revenus locatifs pour « si peu ». À

⁹⁴ « Taxation des loyers réels : quels bailleurs y perdraient le plus », *L'Écho*, 20 juin 2022, disponible sur <https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/taxation-des-loyers-reels-quels-bailleurs-y-perdraient-le-plus/10396615.html>

⁹⁵ « Taxer les loyers réels ? Alors, il faut revoir toute la fiscalité immobilière », *L'Écho*, 13 juin 2022, disponible sur <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/taxer-les-loyers-reels-alors-il-faut-revoir-toute-la-fiscalite-immobiliere/10387899.html>

⁹⁶ « Réforme fiscale et taxation des loyers réels : à vos calculettes ! », *SNPC Nems*, 21 octobre 2022, disponible sur <https://www.snpc-nems.be/news/articles/reforme-fiscale-et-taxation-des-loyers-reels-a-vos-calculettes>

⁹⁷ M. DELANOTE, « Note de vision générale concernant la réforme fiscale plus large », disponible sur <https://www.kvabb.be/GetDocument.ashx?nr=2654>

titre d'exemple, chez nos voisins néerlandais, lors de l'introduction d'un système basé sur les loyers réels nets, « *le marché immobilier a perdu 40 % en 6 mois puis s'est redressé mais cela a fait très mal.* »⁹⁸.

En Belgique la taxation excessive à l'acquisition est contrebalancée par une taxation forfaitaire relativement avantageuse par la suite. La réforme risque selon nous de rompre cet équilibre.

Dans le système actuel, la déduction du loyer par le professionnel est compensée par la taxation sur la base du loyer réel net en cas de location à un professionnel. Selon Aurélien Bortolotti, cet équilibre serait rompu si la mesure venait à être adoptée. Cela pourrait avoir pour conséquence que les bailleurs ne loueraient plus qu'à des professionnels, qui eux pourront toujours déduire leur loyer. Cela pourrait avoir pour conséquence négative de rendre l'accès au logement plus difficile.⁹⁹ Rappelons tout de même que le marché locatif privé repose majoritairement sur les petits propriétaires¹⁰⁰.

Ainsi nous nous posons la question de savoir si la taxation de loyers réels net ne va pas avoir pour conséquence que les propriétaires actuels vont massivement revendre leurs biens immobiliers et faire fuir les investisseurs potentiels de ce type d'investissement. Tout cela engendrerait une augmentation corrélative des loyers. Les sociétés immobilières dont le régime de taxation ne sera pas modifié se tailleront ainsi la part du lion.

Notons que cette réforme engendrera très certainement une augmentation du précompte immobilier. En effet, avec un taux de 25 %, les communes verront leur taxation diminuée.

Il ne nous reste plus qu'à attendre si la mesure sera adoptée par le gouvernement ou si elle sera reportée comme elle l'a été de nombreuses fois. Chacun y va de son commentaire. Selon Bart Van Craeynest, économiste « *Les chances de réussite d'un tel projet dans le climat financier, économique et surtout politique actuel semblent très limitées. Néanmoins, toute tentative de réforme fiscale sérieuse dans les années à venir devra probablement suivre les contours de ce plan.* ». Notons que le MR et le PS ont déjà rejeté des éléments cruciaux de la proposition, ce qui fait qu'il est loin d'être certain que le gouvernement parvienne à un accord. Cependant, pour des économistes comme Etienne de Callatay et Geert Noels ainsi que pour le fiscaliste Michel Maus, la taxation des revenus locatifs réels est inévitable¹⁰¹.

Une chose est sûre : « *le Ministre qui le fera peut prendre sa retraite...* »¹⁰².

⁹⁸ « Les multipropriétaires de logements ou la fin d'un mythe », *L'écho*, le 15 janvier 2022, disponible sur <https://www.lecho.be/opinions/general/les-multiproprietaires-de-logements-ou-la-fin-d-un-mythe/10464832>

⁹⁹ « Taxer les loyers réels, le cauchemar du secteur de l'immobilier », *Le Soir*, 3 février 2022, disponible sur <https://www.lesoir.be/421473/article/2022-02-03/taxer-les-loyers-reels-le-cauchemar-du-secteur-de-limmobilier>

¹⁰⁰ « Les multipropriétaires de logements ou la fin d'un mythe », *L'écho*, le 15 janvier 2022, disponible sur <https://www.lecho.be/opinions/general/les-multiproprietaires-de-logements-ou-la-fin-d-un-mythe/10464832>

¹⁰¹ *Ibidem*.

¹⁰² « Faut-il taxer les loyers ? », *Le Vif*, 1^{er} janvier 2022, disponible sur <https://www.levif.be/belgique/faut-il-taxer-les-loyers-le-ministre-qui-le-fera-peut-prendre-sa-retraite/>

CONCLUSION

La première et dernière impression qui prédomine à l'analyse du traitement fiscal des revenus locatifs perçus par une personne physique est l'insécurité juridique. En effet, la matière est particulièrement floue et est sujette à l'interprétation de fait de l'administration et des cours et tribunaux. Dans la pratique, les critères pris en considération sont très subjectifs et peuvent prêter à discussion. Il n'y a à l'heure actuelle aucun ensemble de critères objectivement défini, ce qui engendre des injustice et une réelle insécurité pour les investisseurs. En effet, l'incertitude des textes fiscaux ne leur permet pas de régler leur conduite sur base de lois claires et d'ainsi prévoir les conséquences fiscales de leurs opérations.

Être propriétaire de plusieurs biens immobiliers à titre privé en Belgique et s'adonner à de la gestion locative, c'est la certitude d'avoir une bombe à retardement dans les mains qui tôt ou tard finira par exploser, ou pas.. Mais c'est en tout cas prendre le risque qu'elle explose.

La sécurité juridique se trouverait renforcée si le législateur adoptait une loi avec des critères objectifs afin de déterminer à partir de quand une activité d'investissement immobilier sort de la gestion normale du patrimoine privé et ainsi permettre aux investisseurs de savoir à l'avance à quelle sauce ils risquent d'être mangés. Nous espérons que la décision de la Cour constitutionnelle sur les questions préjudicielles analysées ci-dessus permettra d'apporter plus d'égalité et de sécurité juridique.

Avant de se lancer dans un projet immobilier locatif et dans une accumulation de biens immobiliers, il est conseillé pour le contribuable de réfléchir à la manière de mener à bien son projet et de consulter le Service des Décisions Anticipés afin de prévenir la situation et de voir si les circonstances de fait son favorables à la réalisation de son projet immobilier. Cette phase préalable lui évitera des frais de justice très couteux. Il doit tout de même tenir compte du risque que les revenus qui découlent de la location soient imposés comme revenus professionnels. La seule « issue » fiscale à l'heure actuelle est de passer par la création d'une société afin d'y placer ses biens immobiliers. Mais ça c'est encore une autre histoire...

En conclusion, force est de constater que ce régime à l'instar de la fiscalité belge est entouré d'insécurité juridique. On peut espérer que le second volet de la réforme fiscale apporte plus de sécurité juridique à la question lié à la taxation des baux. Seul l'avenir nous le dira. Affaire à suivre....

BIBLIOGRAPHIE

DOCTRINE

ACHTARI L., « quelle qualification donner aux revenus de location immobilière ? », *Act.fisc.*, 2012, P.68.

B. MARISCAL et F. ICKX, *Le régime fiscal IPP des immeubles donnés en location*, Liber amicorum, M. Eloy (dir.), Limal, Anthemis, 2014, 133-163.

BELLEN P., « Location de chambres d'étudiants avec prestations : revenus divers ou revenus professionnels : la frontière est parfois floue », *Act. Fisc.*, 2013.

BORTOLOTTI A., « L'achat répété est-il toujours judicieux fiscalement ? », *Sem. Fisc.*, 2022/49, n° 551.

COPPENS P., « Het belastingstelsel van de huurinkomsten uit Airbnb », *Fisc. Week.*, 2020/9, nr. 417, p. 3-4.

DEBOUCHE G. et VALSCHAERTS M.-C., « Impôts sur les revenus : La fiscalité immobilière », *Rép. not.*, t. XV : *Le droit fiscal*, liv. 4/2, Bruxelles, Larcier, 2014.

NEMERY DE BELLEVAUX J.P., « Les locations immobilières sous contrôle », *J.D.F.*, 2020, p. 257-269.

RUDEWIEZ P., « De belastingheffing op huurinkomsten via verhuurplatforms, een nieuwigheid? Niet echt », *Fisc. Week.*, 2021, p. 7-8.

SEUTIN P., « La location immobilière et l'article 37 C.I.R. », *J.D.F.*, 2012, p. 5-16.

THYS S., « La location de plusieurs logements peut-elle donner lieu à une activité lucrative dont les revenus doivent être taxés en tant que revenus professionnels ? », *Courr.fisc.*, 2018, p. 257-62.

TRAVERSA E., et KLECZEWSKI A., *La location d'un logement via Airbnb ou plateformes similaires : aspects fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 53-68.

VAN DYCK J., « Revenus découlant de « l'économie collaborative » : taux (net) de 10 % », *Le fiscalogues*, 2016, p. 475.

JURISPRUDENCE

Européenne

C.J., arrêt *Airbnb c. Bruxelles-Capitale*, 27 avril 2022, C-674/20, EU:C:2022:303.

Belge

Cour Constitutionnelle

C.C., 26 novembre 2020, n° 155/2020.

C.C., 24 février 2022, n° 31/2022.

Cour de cassation

Cass., 6 mai 1969, *Pas.*, 1969, p. 803

Cass. , 4 juin 1971, *Bull. contr.*, 1971, p. 1471

Cass., 7 décembre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 378

Cass., 17 janvier 1975, *Pas.*, 1975, p. 508.

Cass. (1^{re} ch.), 15 mai 1987, *Pas.*, n° I, p. 1118.

Cass. (1^{re} ch., F.), 16 janvier 1997, *Lar. Cass.*, p. 116

Cass. (1^{re} ch.), 7 décembre 2000, *Pas.*, 2000, p. 1896

Cass., 14 décembre 2007, *F. J. F.*, 2008, p. 398-402

Cour d'appel

Anvers, 12 avril 1984, *F. J. F.*, 1984, p. 251.

Liège, 22 mai 1985, *Rev. gén. fisc.*, 1986, p. 22.

Liège, 30 avril 1986, *Rev. gén. fisc.*, 1986, p. 225

Anvers, 7 juin 1988, *F.J.F.*, 1989, p. 181.

Bruxelles, 12 septembre 1989, *Fisc. Koer.*, 1989, p. 450

Anvers, 18 février 1991, *F.J.F.*, 1991, p. 166 .

Anvers, 23 décembre 1991, *F.J. F.*, 1992, p. 127.

Gand, 15 septembre 1994, *Fiscologue*, 1994, p. 492

Liège (9^e ch.), 10 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 643.

Cass., 1er février 1996, *F.J.F.*, 1996, p. 151.

Mons, 7 juin 1996, *F.J.F.*, 1996, p. 468

Gand (11e ch.), 31 octobre 1996, T.G.R., 1997, p. 194.

Anvers, 20 janvier 1998, *F.J.F.*, 1998, p. 272

Bruxelles, 1^{er} décembre 2004, *F.J.F.*, 2007, p. 516-517

Bruxelles, 13 sept. 2007, RG 1997/FR/073

Bruxelles, 7 novembre 2008, n° B 08/ 1310

Bruxelles, 21 j janvier 2009, *T.F.R.*, 2009, p. 569-572.

Gand, 11 j janvier 2010, *Fiscologue*, 2011, p. 138.

Gand, 7 décembre 2010, *F.J.F.*, 2011, p. 947-953

Anvers, 28 juin 2011, *Cour.fisc.*, 2011/15, pp. 453-456

Bruxelles, 15 février 2012, n° 2006/3096

Liège (22^e ch.), 20 novembre 2012, *J.D.F.*, 2012, p. 363-369.

Bruxelles (6^e ch. fisc.), 30 mai 2013, *J.D.F.*, 2013, p. 121-124.

Mons (18e ch.), 20 novembre 2013, J.L.M.N., 2015, p. 944-947.

Anvers, 21 janvier 2014, *F.J.F.*, 2014, p. 598-603

Liège, 2 avril 2014, *F.J.F.*, 2015, p. 212-213.

Liège (9^e ch.), 13 mars 2015

Mons, 5 février 2016, *F.J.F.*, 2016/10, p. 354

Gand, 15 mars 2016, *Courr. fisc.*, 2016, p. 669-674.

Mons (18e ch.), 19 octobre 2017, 2015/RG/894

Gand (5^e ch.), 9 octobre 2018, *Fiscologue*, 2019, p. 11

Anvers (6^e ch.), 27 novembre 2018, n° 2017/AR/65

Bruxelles, 21 décembre 2021, *Fisc. Koer.*, 2022, p. 265-272.

Tribunaux de première instance

Civ. Liège, 18 mai 2004, RG n° 01/4013/A

Civ. Bruxelles, 18 mai 2006, *F. J. F.*, 2007, . 131.

Civ. Liège, 28 février 2008, *Courr. Fisc.*, 2008, p. 477-481.

Civ. Namu (6e ch.), 3 mars 2011, *R.G.C.F.*, 2011, p. 341-347.

Civ. Bruxelles, 11 février 2015, n° 2013/5752/A

Civ. Bruxelles (32° ch.), 13 mars 2015, 13/2510/A

Civ. Bruges, 7 septembre 2016, *C.F.*, 2017/4, p. 517-521.

Civ. Liège, 28 avril 2022, *T.F.R.*, 2022.

Civ. Luxembourg (12° ch.), 13 juillet 2022, n° 21/153/1

SOURCES INTERNET

<https://www.lesoir.be/279373/article/2020-02-12/taxation-des-loyers-ou-plus-values-immobilieres-les-proprietaires-dans-le>

<https://trends.levif.be/immo/etre-multiproprietaire-en-belgique-cest-lassurance-davoir-un-cocktail-molotov-dans-les-mains/>

<https://trends.levif.be/immo/le-fisc-veut-taxer-vos-biens-immobiliers-a-50-qui-risque-quoi-et-comment-reagir/>

<https://www.rtf.be/article/les-proprietaires-de-biens-immobiliers-dans-le-collimateur-du-fisc-ces-derniers-mois-10304881>

<https://www.tiberghien.com/fr/1294/quand-la-mise-en-location-d-immeubles-a-titre-privé-depasse-le-seuil-de-la-simple-gestion-de-patrimoine-privé>

<https://www.fiscalteam.be/blog/les-multiproprietaires-de-biens-immobiliers-dans-le-collimateur-du-fisc/>

<https://trends.levif.be/immo/le-logement-etudiant-attire-de-plus-en-plus-les-promoteurs/>

<https://www.airdna.co>

<https://www.lachambre.be/QRVA/pdf/54/54K0033.pdf>

<https://www.pim.be/location-airbnb-fiscalement-interessant/>

<https://www.snpc-nems.be/news/articles/location-airbnb-fiscalement-interessant>

<https://www.lalibre.be/economie/entreprises-startup/2022/04/27/airbnb-doit-desormais-informer-le-fisc-sur-ses-locations-valide-la-justice-europeenne-EBUGKPVF7JFZPLNWCBN2C3DU2M/>

https://info.haas-avocats.com/droit-digital/la-plateforme-airbnb-obligee-de-communiquer-des-donnees-au-fisc-belge#_ftn2

<https://vanpeteghem.belgium.be/sites/default/files/articles/Eerste%20fase%20breder%20fiscale%20hervorming%20FR.pdf>

<https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/taxation-des-loyers-reels-quels-bailleurs-y-perdraient-le-plus/10396615.html>

<https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/taxer-les-loyers-reels-alors-il-faut-revoir-toute-la-fiscalite-immobiliere/10387899.html>

<https://www.snpc-nems.be/news/articles/reforme-fiscale-et-taxation-des-loyers-reels-a-vos-calculettes>

<https://www.lecho.be/opinions/general/les-multiproprietaires-de-logements-ou-la-fin-d-un-mythe/10464832>

<https://www.lesoir.be/421473/article/2022-02-03/taxer-les-loyers-reels-le-cauchemar-du-secteur-de-limmobilier>

<https://www.lecho.be/opinions/general/les-multiproprietaires-de-logements-ou-la-fin-d-un-mythe/10464832>

<https://www.levif.be/belgique/faut-il-taxer-les-loyers-le-ministre-qui-le-fera-peut-prendre-sa-retraite/>

<https://www.lalibre.be/economie/entreprises-startup/2022/04/27/airbnb-doit-desormais-informer-le-fisc-sur-ses-locations-valide-la-justice-europeenne-EBUGKPVF7JFZPLNWCBN2C3DU2M/>

https://info.haas-avocats.com/droit-digital/la-plateforme-airbnb-obligee-de-communiquer-des-donnees-au-fisc-belge#_ftn2

AUTRES

Réponse donnée à la question de M. Bacquelaine, *Bull.*, Ch., 2002, séance du 10 décembre 2002 , n° 1162, p. 19743-19744 .

Réponse donnée à la question de madame C.Fonck, Ch., 2019, séance du 18 septembre 2019, n° 55000302C, p. 16.

Com.IR. n° 90/5

Com.I.R. n° 23/354

Doc. parl., Sénat, 1961-1962, n° 366, p. 147