Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

BIENS IMMOBILIERS À L'ÉTRANGER – CARACTÉRISTIQUES DES BIENS

SPÉCIFICATIONS DE PRODUIT

1. APERÇU GÉNÉRAL

1.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA RÉDACTION DES SPÉCIFICATIONS DU PRODUIT

Titre des spécifications du produit : Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens
Date de référence : 01/01/2026
Contacts : Service Public Fédéral Finances
Boulevard du Roi Albert II, 33
1030 Bruxelles
Email : datadelivery@minfin.fed.be
Site web : https://finances.belgium.be/fr
Langues des spécifications du produit : Néerlandais, Français
Format de distribution : PDF
Standard de rédaction : les spécifications du produit sont écrites selon le standard ISO 19131.

1.2 TERMINOLOGIE ET DÉFINITIONS

Dans le cadre de la présente spécification, les définitions suivantes sont d'applications.

Remarque : les définitions présentes dans le document n'ont aucune valeur légale ou officielle. Elles ne sont proposées qu'à titre purement indicatif afin d'aider à la compréhension du concept défini.

Objet et type d'objets
Un objet est une abstraction d'un phénomène du monde réel représentée dans le jeu de données. **Un type d'objets** est un ensemble **d'objets** caractérisés par des **attributs** identiques.

Jeu de données
Un jeu de données correspond à un ensemble identifiable de données, correspondant à autant **d'objets** d'un ou de plusieurs **types**, conforme à des spécifications clairement établies.

Catalogue d'objets
Un **catalogue d'objets** correspond à l'ensemble que forment la définition des **types d'objets** compris dans un jeu de données et à la définition de leurs **attributs** respectifs.

Type d'objets abstrait
Un **type d'objets** est dit abstrait dès lors qu'il n'est pas en tant que tel présent dans le jeu de données, mais qu'il est référencé dans le catalogue et qu'il a été construit de manière à reprendre l'ensemble des propriétés communes aux types d'objets constituant le jeu de données.

Attribut
Un attribut correspond à une propriété d'un **objet** ou d'un **type d'objets**. Dans le catalogue d'**objets**, l'**attribut** d'un **type d'objets** se détermine par son nom, sa définition et éventuellement, les valeurs que peuvent prendre cet **attribut** (i.e. le domaine) et leurs unités. Dans un jeu de données, l'**attribut** d'un **objet** est déterminé par son nom et sa valeur.

Bien immeuble
Un **bien immeuble** correspond à un bien qui ne peut être déplacé. Aux termes du code civil, les fonds de terre et les bâtiments sont **immeubles par nature**, alors que certains objets, placés sur un **bien immeuble** par la personne jouissant de ce bien afin de l'exploiter, sont **immeubles par destination**.

Contribuable
Par **contribuable**, est entendu tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier qui lui en confère la jouissance et le rend a priori redevable du précompte immobilier. Il s'agit d'un des droits réels suivants : la pleine propriété, l'usufruit, la superficie, l'emphytéose, et le droit d'usage ou d'habitation. Par **contribuable**, est également entendu tout possesseur sans titre d'un bien immobilier. Le **contribuable** peut être une personne morale ou une personne physique. Plusieurs **contribuables** peuvent jouir, dans l'indivision, d'un même bien immobilier.

Revenu cadastral
Le revenu cadastral d'un bien immobilier correspond à sa valeur locative normale annuelle nette au 1er janvier 1975. Il a été établi sur base de ses caractéristiques ayant un impact sur les loyers qui peuvent en être perçus.

Valeur vénale
La valeur vénale d'un droit réel correspond à la valeur de ce droit réel au prix du marché. Elle est indiquée dans la déclaration pro fisco de l'acte notarié réglant la transaction du droit réel en question. Dans la plupart des cas, la valeur vénale correspond au prix effectivement convenu. Toutefois, si ce dernier est en deçà des valeurs du marché, ou si le droit réel est transmis par vente viagère, la valeur vénale diffère des sommes convenues.

Indivision
L'**indivision** correspond à la situation caractérisant un bien sur lesquels s'exercent des droits réels identiques appartenant à des titulaires différents. Chaque co-titulaire dispose d'une **quotité indivise**. L'**indivision** peut s'appliquer ici i aux **biens immeubles**, par nature, par destination ou par objet. Ainsi, un bien immobilier peut être détenu en pleine propriété par plusieurs personnes ans l'**indivision**, au même titre qu'un droit de superficie ou une emphytéose.

Code ISO 3166-1 alpha-2
Le **Code ISO 3166-1 alpha-2** correspond à l'identifiant unique de chaque pays souverain et de chaque dépendance établie sur deux caractères alphabétiques par l'ISO. La liste complète des codes est disponible ici : https://www.iso.org/obp/ui/fr/#search.

1.3 ABRÉVIATIONS UTILISÉES

SPF : Service Public Fédéral
AGDP : Administration générale de la documentation patrimoniale du SPF Finances
IANA : Internet Assigned Numbers Authority
CIR : Code d'impôt sur les revenus
BCE : Banque Carrefour des Entreprises
DG : Direction Générale
INS : ex-Institut National de Statistique, dissous et remplacé par la DG Statistiques du SPF Economie
ISO : Organisation Internationale de normalisation

1.4 DESCRIPTION INFORMELLE DU PRODUIT

Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens correspond au jeu de données des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges tels que déclarés au SPF Finances. (uniquement les titulaires de droits réels conférant la jouissance sont repris). Ce jeu de données est composé d'une classe. Cette classe reprend, pour chaque pays ou territoire étranger, le nombre de biens immobiliers de chaque catégorie, le revenu cadastral total de ces biens immobiliers, le revenu cadastral médian de chaque catégorie, ainsi que les percentiles 25 et 75 du revenu cadastral de chaque catégorie.

Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens est constitué à partir de la base de données des revenus cadastraux à l'étranger. Dans celle-ci sont consignées les données déclarées par les contribuables belges titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés à l'étranger. Sur base des données déclarées, le SPF Finances fixe un revenu cadastral pour chaque bien immobilier à l'étranger.

2. PÉRIMÈTRE DES SPÉCIFICATIONS

Ces spécifications de produit s'appliquent uniformément à l'entièreté du produit décrit, sans distinction d'échelle spatiale.

3. IDENTIFICATION DU PRODUIT

3.1 TITRE

Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens

3.2 VERSION

Identifiant de version : 6.0
Date de référence : 01/01/2026

3.3 DESCRIPTION

Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens correspond au jeu de données des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges tels que déclarés au SPF Finances. (uniquement les titulaires de droits réels conférant la jouissance sont repris). Ce jeu de données est composé d'une classe. Cette classe reprend, pour chaque pays ou territoire étranger, le nombre de biens immobiliers de chaque catégorie, le revenu cadastral total de ces biens immobiliers, le revenu cadastral médian de chaque catégorie, ainsi que les percentiles 25 et 75 du revenu cadastral de chaque catégorie.

3.4 THÈME(S)

Les données comprises dans cet ensemble appartiennent à la catégorie thématique suivante : Planification/Cadastre.

3.5 COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE

Les données comprises dans cet ensemble couvrent les territoires étrangers à la Belgique.

3.6 COUVERTURE TEMPORELLE

Les données comprises dans cet ensemble reflètent la situation au 1er janvier 2026.

3.7 TYPE DE REPRÉSENTATION SPATIALE

Les données comprises dans cet ensemble sont des tables de texte, c'est-à-dire qu'aucun attribut des objets n'en spécifie la géométrie. Leurs géométries peuvent être retrouvées *via* leurs identifiants uniques respectifs.

4. CONTENU ET STRUCTURE DES DONNÉES

Le contenu du jeu de données décrit par le présent document est spécifié au moyen d'un catalogue d'objets.

4.1 CATALOGUE D'OBJETS

Le jeu de données contient un type d'objet hiérarchiquement établi :

- InternationalWideForeignProperties.

Ce type d'objet correspond respectivement au territoire suivant :

- Le territoire des états tiers.

4.1.1 Propriétés communes des types d'objets de Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens

Douze propriétés sont communes à l'ensemble des types d'objets constituant le jeu de données Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens. Ces propriétés sont définies dans le présent catalogue comme des attributs du type d'objet générique « Type générique – Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens ».

Le type d'objets constituant le jeu de données est dès lors défini comme une instance spécifique de ce type générique, dont il hérite l'ensemble des propriétés, alors que ce type générique est un type d'objets abstrait. Cette méthode évite de définir ces attributs à l'identique pour chaque jeu de données.

4.1.1.1 Type générique – Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens

Identifiant du type	ForeignPropertiesGenericType
Nom du type	Type générique – Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens
Type générique	Néant
Définition du type	Type d'objets abstrait comprenant l'ensemble des attributs communs aux types d'objets constituant le jeu de données Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens.

4.1.1.1.1 Identifiant de l'objet

Identifiant de l'attribut	NISCode
Nom de l'attribut	Identifiant de l'objet
Définition de l'attribut	Identifiant unique de l'objet, maintenu par le SPF Affaires Etrangères (Source Authentique Code Pays).

4.1.1.1.2 Nom français de l'objet

Identifiant de l'attribut	NameFre
Nom de l'attribut	Nom français de l'objet
Définition de l'attribut	Nom court officiel en français de l'objet. L'attribut provient de la Source Athentique Code Pays.

4.1.1.1.3 Nom néerlandais de l'objet

Identifiant de l'attribut	NameDut
Nom de l'attribut	Nom néerlandais de l'objet
Définition de l'attribut	Nom court officiel en néerlandais de l'objet. L'attribut provient de la Source Athentique Code Pays.

4.1.1.1.4 Nom allemand de l'objet

Identifiant de l'attribut	NameGer
Nom de l'attribut	Nom allemand de l'objet
Définition de l'attribut	Nom court officiel en allemand de l'objet. L'attribut provient de la Source Athentique Code Pays.

4.1.1.1.5 Code ISO-2

Identifiant de l'attribut	CountryCode
Nom de l'attribut	Code ISO-2
Définition de l'attribut	Code ISO 3166-1 alpha-2 de l'objet, maintenu par l'ISO.

4.1.1.1.6 Type de bien immobilier

Identifiant de l'attribut	PropertyType	
Nom de l'attribut	Type de bien immobilier	
Définition de l'attribut	Type de bien immobilier à l'étranger tel que déclaré par le contribuable.	
Valeurs de l'attribut		
Code	Nom français	Définition
AGRICULTURAL_EXPLOITATION	Exploitation agricole	Exploitation agricole
APARTMENT	Appartement	Appartement
COMMERCIAL_HOUSE	Maison commerciale	Maison commerciale
GROUND	Terrain	Terrain
HOUSE	Maison / Villa	Maison / Villa
INDUSTRIAL_BUILDING	Bâtiment industriel / Artisanat	Bâtiment industriel / Artisanat
OTHER	Autre	Autre

4.1.1.1.7 Nombre de biens immobiliers

Identifiant de l'attribut	PropertiesNumber
Nom de l'attribut	Nombre de biens immobiliers
Définition de l'attribut	Nombre de biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges, du type concerné et situés dans l'objet décrit. Le nombre de biens est calculé au prorata des quotités détenues.

4.1.1.1.8 Revenu cadastral total

Identifiant de l'attribut	TotalCadastralIncome
Nom de l'attribut	Revenu cadastral total
Définition de l'attribut	Somme des revenus cadastraux des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges, du type concerné et situés dans l'objet décrit. Les revenus cadastraux sont calculés au prorata des quotiés détenues.
Unité	€ (valeur de 1975)

4.1.1.1.9 Revenu cadastral percentile 25

Identifiant de l'attribut	CadastralIncomeP25
Nom de l'attribut	Revenu cadastral percentile 25
Définition de l'attribut	Percentile 25 du revenu cadastral des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges, du type concerné et situés dans l'objet décrit.
Unité	€ (valeur de 1975)

4.1.1.1.10 Revenu cadastral médian

Identifiant de l'attribut	CadastralIncomeP50
Nom de l'attribut	Revenu cadastral médian
Définition de l'attribut	Revenu cadastral médian des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges, du type concerné et situés dans l'objet décrit.
Unité	€ (valeur de 1975)

4.1.1.1.11 Revenu cadastral percentile 75

Identifiant de l'attribut	CadastralIncomeP75
Nom de l'attribut	Revenu cadastral percentile 75
Définition de l'attribut	Percentile 75 des revenus cadastraux des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges, du type concerné et situés dans l'objet décrit.
Unité	€ (valeur de 1975)

4.1.1.1.12 Ecart-type du revenu cadastral

Identifiant de l'attribut	CadastralIncomeSD
Nom de l'attribut	Ecart-type du revenu cadastral
Définition de l'attribut	Ecart-type du revenu cadastral des biens immobiliers à l'étranger détenus par des contribuables belges, du type concerné et situés dans l'objet décrit.
Unité	€ (valeur de 1975)

4.1.2 Territoire des États tiers – Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens

Identifiant du type	InternationalWideForeignProperties
Nom du type	Territoire des États tiers – Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens
Type générique	ForeignPropertiesGenericType
Définition du type	Type composé d'objets correspondant aux territoires respectifs des États ou territoires tiers.

5. SYSTÈMES DE RÉFÉRENCE

5.1 SYSTÈME DE RÉFÉRENCE SPATIAL

Conformément à ce qui est décrit au point 3.7 relatif au type de couverture spatiale, le jeu de données décrit par les présentes spécifications ne contient aucune géométrie. Dès lors, la présente section est sans objet.

5.2 SYSTÈME DE RÉFÉRENCE TEMPOREL

Les dates sont exprimées dans le calendrier grégorien.

6. QUALITÉ DES DONNÉES

6.1 CONTRÔLE DE QUALITÉ

Il n'existe aucun test visant à s'assurer de la qualité du jeu de données décrit. Des vérifications ciblées sont opérées sur le terrain pour s'assurer de la conformité des informations déclarées. Des vérifications continues visent à s'assurer de la cohérence globale des données.

6.2 GÉNÉALOGIE

Biens immobiliers à l'étranger – Caractéristiques des biens est constitué à partir de la base de données des revenus cadastraux à l'étranger. Dans celle-ci sont consignées les données déclarées par les contribuables belges titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés à l'étranger. Sur base des données déclarées, le SPF Finances fixe un revenu cadastral pour chaque bien immobilier à l'étranger.

7. DISTRIBUTION DU JEU DE DONNÉES

7.1 FORMAT DE DISTRIBUTION

Le jeu de données est disponible au format CSV.

7.2 VERSION DU FORMAT

La version 1.0 du format précité est d'application.

7.3 SPÉCIFICATION DU FORMAT

Les spécifications du format sont maintenues par l'IANA et disponibles à la présente URL :
https://www.iana.org/assignments/media-types/text/csv.

7.4 LANGUES DU JEU DE DONNÉES

Le jeu de données est multilingue et contient des champs textuels en Néerlandais, en Français et en Allemand.

7.5 CODAGE DES CARACTÈRES

Les caractères sont encodés en UTF-8.

8. MÉTADONNÉES

Les métadonnées sont pleinement consultables à l'adresse suivante :
https://www.geo.be/catalog/details/c95b557a-1baf-4823-ad86-02b9d56bcf2f.

9. MISE À JOUR DES DONNÉES

Le jeu de données est mis à jour annuellement en se basant sur les données patrimoniales du 1er janvier de l'année en cours.

10. TABLE DES MATIÈRES

1 APERÇU GÉNÉRAL 2
1.1 INFORMATIONS CONCERNANT LA RÉDACTION DES SPÉCIFICATIONS DU PRODUIT 2
1.2 TERMINOLOGIE ET DÉFINITIONS 2
1.3 ABRÉVIATIONS UTILISÉES 3
1.4 DESCRIPTION INFORMELLE DU PRODUIT 3

2 PÉRIMÈTRE DES SPÉCIFICATIONS 3

3 IDENTIFICATION DU PRODUIT 3
3.1 TITRE 3
3.2 VERSION 4
3.3 DESCRIPTION 4
3.4 THÈME(S) 4
3.5 COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE 4
3.6 COUVERTURE TEMPORELLE 4
3.7 TYPE DE REPRÉSENTATION SPATIALE 4

4 CONTENU ET STRUCTURE DES DONNÉES 4
4.1 CATALOGUE D'OBJETS 4

5 SYSTÈMES DE RÉFÉRENCE 7
5.1 SYSTÈME DE RÉFÉRENCE SPATIAL 7
5.2 SYSTÈME DE RÉFÉRENCE TEMPOREL 7

6 QUALITÉ DES DONNÉES 7
6.1 CONTRÔLE DE QUALITÉ 7
6.2 GÉNÉALOGIE 7

7 DISTRIBUTION DU JEU DE DONNÉES 7
7.1 FORMAT DE DISTRIBUTION 7
7.2 VERSION DU FORMAT 7
7.3 SPÉCIFICATION DU FORMAT 7
7.4 LANGUES DU JEU DE DONNÉES 7
7.5 CODAGE DES CARACTÈRES 7

8 MÉTADONNÉES 7

9 MISE À JOUR DES DONNÉES 7

10 TABLE DES MATIÈRES 8