

FOCUS

sur la vente d'immeuble



LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR UN PARTICULIER SONT-ELLES EXONÉRÉES D'IMPÔT?

ANALYSE DE ME M. DEKEYSER ET ME G. HOMANS,
AVOCATS FISCALISTES (WWW.DEKEYSER-ASSOCIES.COM).

Prenons le cas de François qui acquiert une maison de maître d'une valeur de 450.000€ à Bruxelles. Il n'y établit pas sa résidence. Après plusieurs années, il la revend pour un prix de 550.000€. La plus-value réalisée s'élève donc, s'il n'a pas fait de travaux, à 100.000€.

CESSION «RAPIDE»?

Si la vente de la maison intervient dans les 5 ans de son acquisition, François supportera d'office un impôt de 16,5% sur la plus-value (16.500€), en vertu de l'article 90,10° du Code des Impôts. Il n'est toutefois pas exclu que l'impôt atteigne 33% dans certains cas comme on va le voir.

Les professionnels de l'immobilier pensent généralement que, passé le délai de 5 ans, les plus-values ne peuvent plus être imposées, sauf dans le cas exceptionnel où le vendeur agit dans le cadre de son activité professionnelle. On aurait donc un impôt de 16,5% pendant les cinq premières années, puis on ne risquerait plus d'être taxé que si le bien est utilisé par le vendeur pour sa profession (un médecin qui est propriétaire de son cabinet et qui en déduit le coût en charges professionnelles, par exemple) ou si le vendeur est un promoteur, un agent ou conseiller immobilier, voire un notaire, un entrepreneur ou un architecte dont l'activité immobilière serait un accessoire à sa profession. Ce serait une erreur de penser que, hors ces cas de taxation professionnelle, la plus value n'est taxable que pendant 5 ans. La taxe au taux de 33% peut être due et ce, après la période de 5 ans. La prudence est donc de mise!

«GESTION NORMALE»?

En effet, si la vente de la maison excède ce que la loi considère comme une opération de «gestion normale du patrimoine privé», celui-ci peut être imposé sur la plus-value

au taux de 33%. La notion de «*gestion normale*» n'est pas définie de manière précise par la loi; il s'agit d'un concept qui évolue au fil du temps et c'est à la jurisprudence des tribunaux qu'il faut se fier. Pour établir qu'une opération sort du cadre de la «*gestion normale*», l'administration fiscale doit réunir un faisceau d'indices convergents. Parmi ces indices: le fait que le propriétaire a acquis l'immeuble dès l'origine pour le revendre; les tribunaux prennent certains éléments en compte pour prouver cette intention. Ou le fait qu'il a pris des risques pour réaliser l'opération (a-t-il emprunté pour acquérir l'immeuble? le montant est-il significatif? a-t-il accordé des garanties importantes?). Un autre indice est la rapidité de la revente après l'achat.

PLUS-VALUES MOBILIÈRES AUSSI

Il est intéressant de souligner que c'est la même disposition légale qui prévoit la taxation des plus-values immobilières et des plus-values mobilières (par exemple, une plus-value sur actions) lorsqu'elles sortent du cadre de la «*gestion normale*» du patrimoine privé. Certains indices de gestion en «*bon père de famille*» sont évidemment propres aux biens meubles (actions, ...) et d'autres aux immeubles. Pourtant, c'est bien toute la jurisprudence relative à la «*gestion normale*» qu'il faut prendre en compte pour apprécier correctement le risque d'imposition d'une plus-value immobilière. Cette analyse est à effectuer par un juriste fiscaliste et devrait être réalisée dès qu'une personne envisage de vendre un immeuble avec plus-value. Cela lui permettra d'aménager sa situation pour évaluer, le risque d'imposition.

DOUBLE IMPOSITION?

Si François cède la maison dans les 5 ans de son achat, la plus-value réalisée pourrait-elle, le cas échéant, être imposée tant au titre de cession «*rapide*» (à 16,5%) qu'au titre d'opération excédant le cadre de la «*gestion normale*» (à 33%)? La réponse est négative: l'application d'un régime exclut l'autre. Mais lequel prévaut? La jurisprudence actuelle fait primer la taxation au titre d'opération sortant du cadre de la «*gestion normale*». François subira ainsi un impôt de 33% sur la plus-value réalisée si l'administration établit que l'opération excède ce cadre. Dans le cas contraire, l'impôt sera limité à 16,5%.

ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE?

Si la maison vendue par François est affectée à sa profession ou que l'opération d'achat-vente est réalisée dans le cadre de cette activité, même de manière accessoire, la plus-value réalisée sera taxée au titre de revenu professionnel. Dans ce cas, le vendeur ne pourra pas être taxé en même temps sur cette plus-value au titre de cession «*rapide*» ou d'opération excédant la «*gestion normale*». La plus-value immobilière liée à une activité professionnelle sera cumulée aux autres revenus professionnels et soumise aux taux d'imposition progressifs ordinaires (atteignant rapidement 50%). Elle sera également prise en compte dans le calcul des cotisations sociales. L'assimilation de la plus-value immobilière à un revenu professionnel pourrait être facilitée, si le vendeur exerce un métier du bâtiment.

Vous avez des questions en matière de fiscalité du patrimoine?

Nous répondrons à 3 questions de lecteur dans notre prochaine chronique. Veuillez envoyer vos questions à l'adresse suivante: evenement@dekeyser-associés.com