

Acheter une maison à l'étranger: ce qu'il faut savoir!

ANALYSE DE ME M. DEKEYSER
(WWW.DEKEYSER-ASSOCIES.COM)



BEUCOUP DE NOS
COMPATRIOTES INVESTISSENT
À L'ÉTRANGER. RIEN DE TEL
QUE QUELQUES VACANCES AU
SOLEIL OU À LA MONTAGNE POUR
SUSCITER LE COUP DE CŒUR!

Sur le plan juridique, certaines questions se posent dès l'achat: au nom de qui acheter (les parents ou les enfants?); le faire par le biais d'une société et si oui, créer une société immobilière locale? Ou utiliser sa société belge ou une structure qu'on crée pour l'occasion? Tout ceci aura un impact civil et fiscal, tant dans l'organisation patrimoniale immédiate que la planification successorale à long terme. Sur le plan «civil», les questions qu'il vaut la peine d'aborder dès le départ ont trait à l'attribution du bien plus tard aux enfants et au respect de leur réserve héréditaire (*celle-ci se calcule suivant les lois du pays où se trouve le bien immobilier; on peut ainsi avoir autant de calculs de répartition différents entre ses héritiers qu'il y a de pays où on possède un bien!*); la question de l'attribution du bien en cas de séparation ou de divorce éventuel mérite aussi d'être au moins posée même si l'on ne souhaite pas s'y attarder dans les circonstances d'un achat.

CÔTÉ BELGE, PAS D'IMPOSITION

Ces considérations civiles auront bien entendu un impact fiscal. C'est l'occasion de se préparer à une fiscalité douce lors d'un décès futur, d'une revente du bien ou d'un partage. On sera également bien avisé de garder l'œil ouvert sur les impôts pendant le temps où on va détenir et occuper le bien: taxation sur les loyers ou sur un «revenu cadastral» local lorsque cela existe, déduction ou non des frais et réparations, des intérêts d'emprunt, impôt sur la fortune, etc. Côté belge, qu'on achète une villa en Floride ou un chalet dans les Alpes, on ne sera en général pas imposé sur les loyers ni sur quoi que ce soit d'autre. On devra en revanche tenir compte de la valeur locative du bien (son loyer normal annuel net) pour calculer le taux d'imposition belge sur les (autres) revenus soumis en Belgique à l'impôt progressif (essentiellement les revenus professionnels). Le taux

sur ces revenus sera donc majoré suite à cette opération.

UN MARCHÉ FAVORABLE AUX ACHETEURS

Côté étranger, les règles de taxation sont différentes dans tous les pays. Si c'est un bien en France que l'on achète, les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition (notaire...) s'élèveront à 9% environ. Une taxe d'habitation et un impôt foncier sont dus chaque année. Et un impôt sur la fortune si la valeur du bien (ou des différents biens qu'on possède en France) excède 1,3 million EUR. Et ce, même si l'on n'est pas résident français. Le taux démarre à 0,5% et grimpe à 1,5% si le bien vaut plus de 10 millions d'euros. On peut déduire certains emprunts qui ont permis de financer l'achat. Une taxe sur les secondes résidences a fait la rumeur mais a été abandonnée et... remplacée (tout de même!) par une imposition plus lourde sur les plus-values (qui est aujourd'hui de 38,5%). Les règles changent plusieurs fois par an depuis quelques années, toujours en s'alourdissant si ce n'est que cette insécurité juridique, jointe à la crise, a conduit en 2012 à un affaissement du marché immobilier et... à une baisse sensible des recettes fiscales de l'État français. Le marché est en tout cas favorable aux acheteurs pour le moment!

Côté belge ou
côté étranger,
les mesures
fiscales
diffèrent
sensiblement.