

■ Fiscalité

Opérations immobilières en France



M. Manoël Dekeyser

Avocat fiscaliste

→ www.dekeyser-associés.com

Des changements favorables aux contribuables belges sont attendus.

De nombreux résidents belges détiennent un immeuble en France en nom propre ou, plus rarement, via une société. Le mode de détention a un impact fiscal sur la plus-value en cas de vente, les revenus locatifs ou encore en matière de succession. Une réflexion sur le mode d'acquisition du bien est donc essentielle pour ceux qui ont un projet d'acquisition.

Lorsqu'une personne physique belge détient un immeuble en France, la convention fiscale entre la France et la Belgique (le "Traité") prévoit que la plus-value en cas de vente sera imposée dans le pays de situation de l'immeuble, en l'occurrence, la France. La plus-value est taxable au taux de 19%, avec un abattement en fonction de la durée de détention, et une exonération totale après un délai de vingt-deux ans. Jusqu'à présent, à cette taxe, s'ajoutaient des prélèvements sociaux de 15,5%. On pouvait penser que la perception de prélèvements sociaux était contraire au droit européen. En effet, un règlement européen de 1971 prévoit

qu'une personne ne doit cotiser qu'à la sécurité sociale d'un seul Etat membre. Or, jusqu'à présent, un Belge qui cotise en Belgique (comme travailleur ou retraité, par exemple) et qui vendait son bien immobilier en France était invité à payer en France des cotisations sociales qui s'ajoutaient à l'impôt sur la plus-value réalisée en France.

Dans un arrêt récent⁽¹⁾, la Cour européenne a refusé que la France prélève des cotisations sociales sur les revenus d'un contribuable dès lors que celui-ci bénéficie de la sécurité sociale d'un autre pays.

Dans l'attente d'une modification de la législation française suite à cet arrêt, les contribuables belges, qui ont payé des prélèvements sociaux dans ces conditions, peuvent introduire une réclamation. Cette dernière doit être introduite au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit la retenue de ces prélèvements.

Notons aussi que la charge administrative liée à la vente d'un immeuble en France est également allégée par la suppression depuis le 1^{er} janvier 2015, de l'obligation de désigner un représentant fiscal sur place.

Dans un autre cas de figure, quand une personne détient un bien immobilier à l'étranger via une so-

ciété, le traité fiscal applicable prévoit généralement qu'en cas de vente des parts de la société, le pays de résidence de l'actionnaire a le pouvoir de taxation. La Belgique, même si elle détient le pouvoir de taxation, ne l'utilisera que dans de rares cas. Ceux-ci doivent dès lors être exonérés par la Belgique puisque le bien se situe en France. Elle peut néanmoins en tenir compte pour calculer le taux de taxation des autres revenus éventuels (revenus professionnels belges du contribuable, par exemple).

La question des sociétés transparentes françaises est délicate. Si un résident belge détient un bien immobilier en France via une Société civile immobilière ("SCI") soumise à l'impôt sur les revenus (et non à

En matière de succession, les taux belges s'élèvent à 30% en ligne directe dès que l'on atteint un seuil de 500 000 euros. En France, les droits de succession s'élèvent jusqu'à 45% mais à partir d'un seuil de 1 805 677 euros seulement. La matière de détenir un bien immobilier décide de le mettre en location, la somme physique ou via une société, France et la Belgique se sont succédées sur le droit d'imposer. L'une et l'autre s'estion procède à une donation des parts, bien que celle-ci sera généralement soumise aux droits de donation en France.

Enfin, signalons que le gouvernement français prévoyait l'instauration d'une taxe sur les résidences secondaires. Celle-ci n'a pas été retenue et a été remplacée par une

En Belgique, l'administration fiscale a longtemps tenté de requalifier ces revenus immobiliers en dividendes puisqu'il s'agit de bénéfices distribués par une société à ses associés. Cela entraînait une double taxation. D'une part, en tant que revenus immobiliers en France; et, d'autre part, à 25%, au titre de dividendes immobiliers en Belgique. Après quelques hésitations, la jurisprudence belge a décidé que les bénéfices distribués aux associés de la SCI conservent leur nature de revenus immobiliers.

→ (1) Arrêt C 623-13 CJUE, 26 février 2015, www.europa.be

“On pouvait penser que la perception de prélèvements sociaux était contraire au droit européen. Un règlement européen de 1971 prévoit qu'une personne ne doit cotiser qu'à la sécurité sociale d'un seul Etat membre.”