

■ Fiscalité

Acheter une maison en France ?

► Ce qu'il faut savoir lors de l'achat d'une résidence secondaire, et ensuite...

De nombreux Belges tombent sous le charme, qui d'une région, qui d'une vue, qui de vieilles pierres que l'habitude tient encore ensemble, quelque part dans la province française... Ces amateurs ignorent souvent les conséquences fiscales liées à l'achat de leur coin de paradis.

Prenons le cas d'un couple qui souhaite acquérir une villa en Provence. A l'achat, ils doivent s'acquitter des droits d'enregistrement français, de 5,09 % sur la valeur du bien, et des frais de notaire. Ils devront ensuite éventuellement rentrer une déclaration à l'impôt sur la fortune (ISF). Celui-ci n'est, en effet, pas cantonné aux Français. Les étrangers y sont aussi soumis sur leur patrimoine français : biens immobiliers, titres de sociétés principalement investies en immobilier français, actions de sociétés françaises (sauf les placements financiers) et meubles détenus en France. L'ISF n'est dû que si la fortune globale "française" atteint au moins 1 300 000 euros et les taux s'élèvent à 0,25 %/an ou 0,5 % pour les patrimoines les plus importants. Suite au bouleversement politique sorti des urnes, un retour aux taux antérieurs, jusqu'à 1,85 %, est à craindre...

Afin d'éviter cet impôt, il était courant, par le passé, d'acquérir sa maison de vacances via une société civile immobilière (SCI). L'intérêt de cette formule était d'éviter l'ISF sur la propriété par un endettement de la société vis-à-vis de ses associés. Ces



derniers prêtaient le prix d'acquisition à la société constituée pour acquérir la résidence. Ce prêt ramenait parfois la valeur de la SCI sous le seuil de l'ISF. Depuis l'an dernier, la France n'autorise plus la déduction de cette dette pour le calcul de l'ISF.

Si le couple acquiert sa villa en nom propre (sans société) et la donne en location meublée quelques semaines par an, il sera faiblement taxé sur les loyers produits. Par contre, si le bien est acquis en SCI, les loyers seront plus lourdement imposés. Cette taxation ne dispense, en outre, pas les propriétaires belges de déclarer au fisc belge la "valeur locative" de la villa. Le fisc en tiendra compte pour hausser le taux d'impôt dû sur leurs autres revenus.

A la fin de l'ère Sarkozy, il a longtemps été question d'instaurer une taxe supplémentaire de 20 % sur la valeur locative des biens immobiliers détenus en France par des non-résidents. Cette taxe n'a finalement pas été adoptée, mais M. Hollande pour-

rait remettre le sujet sur la table, même si cet impôt semble contraire au droit européen.

Le couple pourrait un jour décider de vendre sa villa. Jusqu'il y a peu, la plus-value réalisée à cette occasion était exonérée si le vendeur détenait le bien depuis au moins 15 ans. Depuis le mois de février 2012, ce délai est passé de 15 à 30 ans. Les personnes qui ne résident pas habituellement en France subiront ainsi une taxe de 19 % sur la plus-value si elles ne possèdent pas la maison depuis 30 ans au moins ! De légers abattements sont, certes, applicables selon la durée de détention du bien (en particulier après la 25^e année). Force est toutefois de constater que les taxes françaises ont considérablement augmenté sous la présidence de M. Sarkozy, plutôt que les dépenses de l'Etat n'aient été remises en question pour résoudre le problème du déficit. Et M. Hollande n'ira évidemment pas en sens contraire. Haro, encore et

toujours, sur les entrepreneurs et les propriétaires ! M. Hollande a ainsi parlé de remplacer l'imposition de plus-values à 19 % par leur assujettissement au barème de l'impôt sur les revenus, qui grimpe jusqu'à 41 %. Il envisage également de taxer à 75 % les revenus annuels qui dépassent 1 000 000 d'euros, sans que l'on sache si ceci visera aussi les plus-values mais c'est peu probable.

Et en cas de décès ? Au premier décès dans le couple, le conjoint peut hériter sans droits de succession. Il en va différemment pour les autres héritiers qui seront redevables d'un impôt successoral (français) qui peut atteindre 45 % en ligne directe (parents-enfants) depuis une loi de 2011 ! La Belgique pourrait aussi taxer la maison de vacances, du moins si l'impôt belge excédait son homologue français... ce qui n'est heureusement pas le cas, la Belgique ne confondant pas encore imposition et spoliation ! Il existe heureusement plusieurs voies légales pour éviter les droits de succession sur un bien français. Parmi celles-ci : impliquer, dès le départ, ses enfants dans l'acquisition de la propriété; ou la donner de son vivant à ses descendants; ou d'autres formules plus spécifiques, où, notamment, la SCI peut retrouver une raison d'être.

Au final, s'il est parfois difficile de résister au rêve d'un cocon ensoleillé, il y a plus que jamais lieu d'être attentif aux moyens de réduire la pression fiscale lors de la mise en valeur du bien, de sa location et de sa vente, ainsi qu'au moment d'organiser sa transmission à ses proches.

Manoël Dekeyser
Avocat

→ www.dekeyser-associes.com