



*Investir  
judicieusement  
dans la brique*

## Investissement immobilier: en direct ou via une société?

Le Belge est réputé avoir une brique dans le ventre. La crise des marchés boursiers ne lui donnera pas tort. Et s'il «vivait sa gourmandise» par le biais d'une société, la fiscalité immobilière lui laisserait-elle un autre goût?

### En direct

Prenons le cas d'une personne qui souhaite acquérir un immeuble d'une valeur de 800.000€. Son but: le donner en location.

### À l'achat...

Au moment où il achète le bien, il doit verser des droits d'enregistrement de 12,5% de sa valeur (10% en Flandre). Pas de différence entre l'achat personnel et celui par une société.

### À la location...

C'est quand il le donnera en location ou le vendra que les différences vont apparaître. La fiscalité des loyers perçus par un particulier dépend de l'affectation de l'immeuble. S'il s'agit d'un bien résidentiel, les loyers ne seront pas taxables et le propriétaire sera imposé, outre le versement du précompte immobilier annuel, sur le revenu cadastral (le R.C.) majoré de 40%.

Si, par exemple, le loyer annuel s'élève à 30.000€ et le R.C. à 2.500€, le propriétaire sera imposé sur 3.500€ (2.500€ x 1,40). Il pourra toutefois déduire les intérêts de ses emprunts immobiliers, ce qui supprimera souvent l'imposition pendant la durée du prêt.

Si le bien est utilisé par le locataire pour sa profession, le propriétaire sera taxé sur les loyers réels perçus. Il pourra déduire de ceux-ci des frais fixés à 40% des loyers, et plafonnés à 2/3 du R.C. revalorisé de l'immeuble (le taux de revalorisation est revu chaque année, il a été fixé le mois dernier pour 2010 à 3,88).

Ainsi, si le loyer annuel s'élève à 30.000€, et que le R.C. de base s'élève à 2.500€, il sera taxé sur 23.534€ (30.000€ - 6.466€);

le revenu est globalisé avec les revenus professionnels et imposé à des taux atteignant rapidement 40 à 50% si le propriétaire a d'autres revenus. À nouveau, les intérêts des emprunts immobiliers sont déductibles.

### À la vente ...

Si le bien est revendu ultérieurement et que le propriétaire réalise à cette occasion une plus-value, celle-ci sera en général exonérée de tout impôt. Elle ne sera taxée que si la vente de l'immeuble intervient dans les 5 ans de l'acquisition ou si l'opération immobilière excède ce que la loi considère comme la gestion normale d'un patrimoine privé.

C'est à l'administration que revient la charge de prouver que le revenu (la plus-value) est

imposable. Pour établir que l'opération excède une gestion normale, elle doit prouver la réunion de plusieurs indices de «spéculation», parmi lesquels: (I) que le propriétaire aurait acquis l'immeuble dès l'origine pour le revendre, et/ou (II) qu'il a pris des risques pour réaliser l'opération (a-t-il emprunté pour acheter? A-t-il emprunté beaucoup par rapport à son patrimoine global? A-t-il donné des garanties importantes qui constituaient un vrai risque pour lui ou sa famille au cas où elles auraient été appelées?) et/ou (III) un 3<sup>e</sup> indice fréquent d'une activité spéculative au sens de la loi est la répétition de plusieurs opérations semblables (l'administration essaie de retrouver d'autres achats/ventes effectués par le propriétaire durant les dernières années; on a même vu il y a peu l'administration retrouver la trace d'opérations réalisées par le contribuable plusieurs décennies auparavant et s'en servir comme indices de spéculation devant le tribunal saisi par le contribuable! Ceci est toutefois exceptionnel, l'administration ne remontant en général pas à des opérations antérieures à 10 ou 15 ans de celle qu'elle pense taxable; et/ou (IV) la rapidité de la revente après l'achat, etc.

### Identifier une spéculation

La jurisprudence s'est beaucoup développée ces dernières années et les indices de spéculation identifiés par les tribunaux sont nombreux. Si l'administration parvient ainsi à établir que la vente de l'immeuble sort du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé, la plus-value réalisée subira un impôt de 33%.

Il est intéressant de noter que la règle légale qui prévoit l'imposition des plus-values en



*Petit profit deviendra grand...*

matière immobilière est aussi applicable pour les plus-values sur actions, sur objets d'art, etc. (art. 90,1° du Code des Impôts sur les Revenus). Certains indices de spéculation sont certes différents (le risque de taxation est ainsi exclu pour les plus-values sur actions cotées, sur base des Travaux Préparatoires à la loi de 1962, et ce critère n'a évidemment pas d'équivalent en matière immobilière). De ce fait, c'est toutefois toute la jurisprudence sur la «gestion normale du patrimoine privé», tant en matière immobilière que mobilière, qu'il faut prendre en compte pour évaluer le risque d'imposition d'une opération sur titres ou sur un bien immobilier.

L'administration pourrait également tenter d'imposer la plus-value au titre de revenus professionnels. Cela supposerait que les opérations d'achat/vente constituent une occupation continue et habituelle (ce qui



Couper les fruits au bon moment

peut être le cas avec un seul projet par an, voire moins). Cette assimilation à des revenus professionnels sera facilitée si l'acheteur/revendeur exerce la profession d'entrepreneur, d'architecte, d'agent immobilier ou tout autre métier du bâtiment. Au cas où la plus-value est assimilée à un revenu professionnel, elle sera taxée aux taux progressifs ordinaires (jusqu'à 50%).

Le Belge est réputé avoir une brique dans le ventre. La crise des marchés boursiers ne lui donnera pas tort. Et s'il «vivait sa gourmandise» par le biais d'une société, la fiscalité immobilière lui laisserait-elle un autre goût?

### Via une société

*L'achat d'un immeuble en société ne se justifie en général que s'il s'agit d'un bien professionnel (commerce, bureau) et que les loyers auraient subi une imposition très lourde pour le propriétaire particulier.*

La situation la plus fréquente est celle de l'indépendant (entrepreneur, médecin, avocat, ...) qui préfère souvent laisser s'accumuler les bénéfices dans sa société pour éviter l'impôt de distribution (à titre de rémunération d'administrateur ou de dividendes). Un beau jour, il décide d'acquérir un bien au nom de la société; la trésorerie accumulée lui permet alors de payer le prix d'achat ou au moins la partie que la banque demandera de financer soi-même (généralement 25%). En outre, l'opération présente l'avantage de créer une source de frais déductibles de tous les bénéfices de la société.

### À la location...

Si la société donne l'immeuble en location, elle sera taxée sur les loyers perçus, après déduction des frais et des amortissements. Ces frais ne sont pas limités au 2/3 du R.C. revalorisé comme c'est le cas pour un propriétaire particulier.

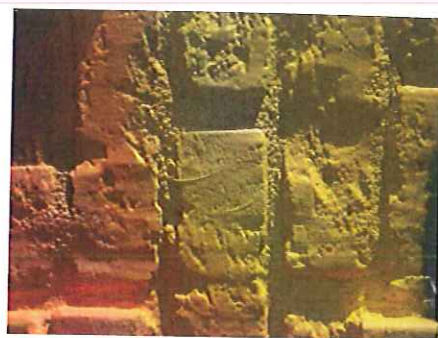
### Au moment de la revente...

Si la société réalise un profit, la plus-value sera soumise à l'impôt des sociétés (entre 24,25% et 33,99%). Cette taxation peut être étalée dans le temps à certaines conditions. Ensuite, le profit peut être distribué aux associés comme dividendes ou, si la société n'a plus de raison d'être, elle peut être liquidée et un précompte mobilier de 10% sera alors retenu.

La question nous vient souvent de savoir si, pour éviter l'impôt sur la plus-value, on peut vendre les parts de la société, plutôt qu'elle ne vende l'immeuble et ne soit imposée.

La réponse est positive mais à la condition qu'il n'y ait pas de confusion: que ce ne soit en aucun cas l'immeuble qui fasse l'objet des négociations mais exclusivement la valeur des parts compte tenu des actifs et passifs de la société.

Quant à savoir si la plus-value sur parts sera elle-même exonérée d'impôts, il faut voir si l'on se trouve en présence d'un acte normal de gestion du patrimoine privé...



Faire de l'or avec la brique

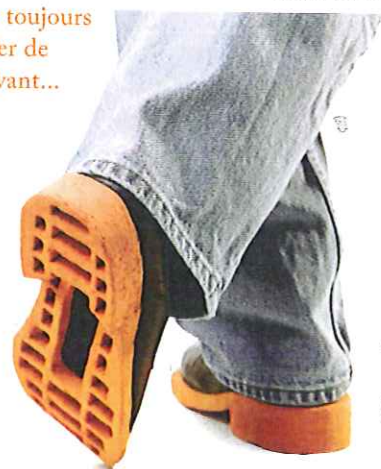
*Pour tenter de concilier les avantages de la société (déduction des frais immobiliers, amortissement de l'immeuble, etc.) tout en s'assurant que le bien sera à terme dans le patrimoine des associés eux-mêmes, différentes constructions ont été imaginées par les spécialistes (démembrements, etc.).*

Le but est de permettre que les associés individuels (mari et femme bien souvent) puissent récupérer le bien plus tard et le céder à leurs enfants sans leur imposer la gestion et la fiscalité d'une société. Certaines constructions sont fiables; beaucoup d'entre elles ont cependant été utilisées sans discernement par des non-juristes qui les ont perçues et utilisées comme les pièces d'un jeu de mécano, sans souci ou connaissance de l'esprit des lois appliquées, et elles pourraient receler de bien désagréables surprises à la sortie (au terme de l'usufruit, lors de l'arrêt prématuré d'un droit de superficie perçu finalement comme trop long, etc.).

En conclusion, et sous réserve des constructions fiables que nous évoquerons dans un prochain magazine, la fiscalité actuelle devrait amener le particulier à acquérir les biens résidentiels en propre et ceux loués à des commerces et bureaux en société.

À SUIVRE...

Et toujours aller de l'avant...



Images-Briques de terre cuite - www.morandi.ch