

Plus de 150.000 Belges ont succombé aux charmes du soleil d'Avignon, de la houle normande ou de la neige de Courchevel. Dans l'enthousiasme de leur nouvelle acquisition, nos compatriotes seront bien avisés de garder l'œil ouvert sur les incidences fiscales de leur investissement.



Avignon est une ville prisée par les Belges.

Acheter une maison en France: ce qu'il faut savoir!

À l'acquisition...

Alexandra et Benjamin, un couple belge, souhaitent s'offrir un mas dans le Luberon. Lors de cet achat, ils doivent payer un impôt français de 5,09% sur la valeur du bien (droits d'enregistrement). Cette taxe est sensiblement inférieure à celle pratiquée dans notre pays (12,5%, et 10% en Flandre). Les frais de notaire sont par contre bien inférieurs en Belgique à ce qu'ils sont en France où ils atteignent environ 1,5%.

Et l'impôt sur la fortune...

Si la France est l'un des rares pays à appliquer un impôt sur la fortune (I.S.F.), les Français ne sont toutefois pas les seuls à y être soumis! Les étrangers le sont également sur leur patrimoine français: les biens immobiliers en France, les titres de sociétés principalement investies en immobilier français, les actions de sociétés françaises (sauf les placements financiers) ainsi que les meubles détenus en France sont soumis à cet impôt.

Sous l'ère Sarkozy, l'I.S.F. a été allégé: il n'est dû qu'à partir d'une fortune de 1.300.000€ (au lieu de 800.000€ auparavant) et les taux s'élèvent à 0,25%/an jusqu'à 3.000.000€ et 0,5% pour les patrimoines supérieurs.

Mettons que la valeur du mas d'Alexandra et de Benjamin s'élève à 1.500.000 €, ceux-ci devront adresser un chèque annuel d'environ 4.000€ au fisc français. Lors de la campagne présidentielle, Monsieur F. Hollande parlait de revenir à un I.S.F. plus «taxatoire», à son taux historique de 1,85% par an. La facture de 4.000€ passerait donc à 28.000€

pour le bien en question. ... Wait and see. Reste heureusement quelques (rares) échappatoires légales...

Encore avantageuse, la S.C.I. ?

Par le passé, de nombreuses personnes ont acquis leur «coin de paradis» via une société civile immobilière (S.C.I.) française. L'intérêt majeur de cette formule était d'éviter l'I.S.F. sur la propriété par un endettement de la société vis-à-vis de ses associés. Ainsi, Alexandra et Benjamin prévoient de prêter à la société qu'ils allaient créer, pour acheter leur maison de vacances, le montant nécessaire au paiement du prix. Dorénavant, la France n'autorise plus la déduction de cette dette pour le calcul de l'I.S.F.

La S.C.I. conserve toutefois d'autres attraits pour les Belges. Ainsi, si Alexandra et Benjamin acquièrent tout de même leur mas via une S.C.I., à leur décès, leurs trois enfants hériteront des parts de cette société (et non du mas lui-même). Et le traité conclu entre la France et la Belgique en matière de droits de succession est plus favorable aux propriétaires belges dans ce cas.

À la location...

S'ils achètent le mas en nom propre (sans société) et le louent en meublé, quelques semaines par an, pour 5.000€ par exemple, ils bénéficieront d'un régime fiscal français favorable (régime du «micro-loueur»). Ils ne seront taxés que sur 29% des loyers encaissés (soit environ 1.500€). L'impôt dû sera d'environ 350€. Par contre, s'ils achètent le mas en S.C.I., l'impôt sera plus lourd. Au final, la taxation des loyers est relativement

Analyse de
Maitre Manoël Dekeyser
www.dekeyser-associes.com



faible pour un propriétaire personne physique qui ne loue pas, ou peu, sa maison.

Quelque soit le mode d'acquisition du bien, une taxe foncière et d'habitation, généralement faible, est aussi due.

Rappelons qu'Alexandra et Benjamin doivent déclarer au fisc belge la valeur locative de leur mas. S'ils devaient oublier de le faire, l'administration française se chargera de le rappeler à leur contrôleur, en exécution d'un accord d'échange d'informations conclu avec la Belgique en 2005. La Belgique ne peut pas retaxer les loyers déjà imposés en France. Mais le fisc belge doit tenir compte de ceux-ci, ou de la valeur locative du bien, pour fixer le taux d'imposition des autres revenus des contribuables. Vu la difficulté pour le fisc de connaître la valeur locative des biens à l'étranger, il se contente en fait souvent de la base de calcul de la taxe foncière (sorte de revenu cadastral français).

Au décès du propriétaire...

Le traité conclu entre la France et la Belgique en matière de succession accorde à la France le droit de taxer, au décès d'un résident belge, les immeubles que ce dernier possède en France.

Au décès des parents, les enfants seront ainsi soumis aux droits de succession sur la valeur de la propriété française. Ces droits sont progressifs et peuvent atteindre 45%... Le bien sera également repris dans la déclaration de succession en Belgique. L'impôt successoral belge ne trouvera heureusement à s'appliquer que s'il excède l'impôt français, ce qui sera parfois le cas pour les biens modestes, jamais pour les biens de grande valeur, la Belgique ne pratiquant pas un taux aussi exorbitant que le taux supérieur français!

Pour éviter tous droits de succession, tant belges que français, Alexandra et Benjamin auraient peut-être intérêt à impliquer, dès le départ, leurs enfants mineurs, Elisabeth, Eléonore et Stanislas, dans l'acquisition du mas. Mais la difficulté de revendre le bien tant que les enfants sont mineurs (une autorisation du juge sera nécessaire) peut constituer un inconvénient. Décision familiale à bien considérer.

Donation immobilière...

La France et la Belgique n'ont pas conclu de traité sur les donations. Chacun demeure donc libre de taxer les libéralités comme il l'entend... avec un risque de double imposition.

Les propriétaires d'une maison en France qui souhaitent la donner à leurs enfants sont d'abord redevables d'un impôt français. Celui-ci atteint en ligne directe 40% à partir de 900.000€ et 45% à compter de 1.800.000€. La Belgique pourrait également imposer cette donation. Aucun impôt belge ne sera toutefois dû dans ce cas.

Si la propriété est détenue via une société immobilière, l'actionnaire pourra donner les parts de celle-ci à ses enfants. Cette donation sera aussi susceptible d'être imposée à la fois en France et en Belgique... mais la taxation ne portera que sur les parts de la société, pas sur l'immeuble lui-même, ce qui permet parfois de réaliser une économie d'impôt non négligeable. Dans certains cas particuliers, il existe encore d'autres manières de transférer sa maison de vacances à ses enfants à faible coût fiscal.

À la vente...

Imaginons qu'après avoir apprécié le charme du Lubéron pendant 20 ans, Alexandra et Benjamin revendent leur mas et réalisent une plus-value. Jusqu'il y a peu, celle-ci était exonérée d'impôt après une durée de détention de 15 ans. Depuis février 2012, le délai d'exonération est passé de 15 à 30 ans. Les plus-values réalisées avant 30 ans sont donc désormais imposables et les personnes qui ne résident pas habituellement en France subiront une taxe de 19% sur leur plus-value (des résidents français paieraient 15,5% en plus!). De légers abattements sont applicables, selon la durée de détention du bien. Ainsi, seuls 40% de la plus-value seront imposés si la vente intervient après 25 ans de détention. À partir de ce moment,

chaque année de détention supplémentaire entraîne un nouvel abattement de 8%.

Cet alourdissement de la fiscalité sous l'ère Sarkozy semblait plus commode que de s'attaquer aux dépenses publiques en vue de réduire le déficit de l'État français. Nul doute que le Président Français Hollande tentera d'aller dans le même sens. Ainsi envisage-t-il de supprimer l'imposition forfaitaire à 19% sur les plus-values immobilières et de les soumettre aux taux progressifs de l'impôt sur les revenus, qui grimpe jusqu'à 41%. Par ailleurs, il prévoit d'augmenter la tranche marginale de cet impôt à 45%. Il a également lancé l'idée de taxer à 75% les revenus annuels qui dépassent 1.000.000€, sans toutefois que l'on sache si ceci touchera aussi les plus-values immobilières; ça ne semble pas être le but recherché mais seul l'avenir nous le dira!

Taxe sur les résidences secondaires...

À la fin du quinquennat du Président Sarkozy, il a été question d'instaurer une taxe de 20% sur la valeur locative des biens immobiliers détenus en France par des non-résidents. Sous la pression du député représentant les Français de l'étranger, qui pouvait s'appuyer sur les traités européens qui interdisent les discriminations, ce projet n'a finalement pas abouti. Suite au bouleversement politique de la Présidentielle, rien n'exclut cependant que le Président Hollande ne tente de rallumer le flambeau...

Finalement, la France reste le plus beau pays du monde mais, comme le dirait l'humoriste, Dieu a créé la fiscalité française pour faire taire les jaloux!

