



Mas au cœur d'Avignon, jardin 450m<sup>2</sup> avec piscine et terrasse. 1.398.000€. Info: Emile Garcin Provence. Tél. 00.33/(0)4.90.92.01.58.

*Une maison où l'on réunit famille et amis, c'est aussi du capital plaisir bien investi... surtout si l'on a consulté un spécialiste pour connaître le véritable impact fiscal que cet achat occasionne. C'est complexe. Mais parfois très séduisant: déclarer un bien à l'étranger peut offrir un avantage fiscal en Belgique!*

## Acquérir une maison en Provence...

Un rêve que de nombreux Belges concrétisent avec bonheur! Ils seraient plus de 300.000 à avoir acquis un bien immobilier en France. Plutôt que de payer à fonds perdu un loyer souvent élevé pendant les vacances, ils ont acquis une résidence secondaire...



Entre Avignon et Luberon, mas au charme intact 350m<sup>2</sup>, sur 10 ha, vue dégagée. 960.000€. Info: Emile Garcin Provence. Tél. 00.33/(0)4.42.54.52.27.

## L'avis d'un spécialiste Acheter en France: ce qu'il faut savoir!

Une réforme de la fiscalité française sur le patrimoine sera adoptée cet été. Certaines dispositions concernent aussi les Belges détenant des immeubles dans l'Hexagone!

ANALYSE DE MAÎTRE MANOËL DEKEYSER (WWW.DEKEYSER-ASSOCIES.COM)



Maître Manoël Dekeyser

Des changements vont intervenir dans le calcul de l'impôt sur la fortune (ISF), notamment dû sur les biens immobiliers détenus en France par des étrangers. Une hausse du tarif des droits de donation et de succession est prévue (applicables dans certains cas aux résidents étrangers). On a aussi parlé d'une taxation des résidences secondaires.\* Une autre nouveauté de cette réforme est l'instauration d'une exit-tax: elle aura un impact sur les entrepreneurs français qui décident de s'expatrier en Belgique.

### Allègement de l'impôt sur la fortune?

La mesure phare de la réforme est la modifi-

cation de l'ISF et la suppression du «bouclier fiscal» (interdiction pour l'Etat français de taxer les revenus à plus de 50%).

Qui est redevable de l'ISF? Les Français sur leur patrimoine mondial mais aussi les étrangers (par exemple, les résidents belges) sur leur patrimoine français. Cet Impôt sur les Grandes Fortunes s'applique aux immeubles possédés en France, aux titres d'une société principalement investie en immobilier français, aux actions de sociétés françaises (sauf les placements financiers), aux meubles détenus en France de la Solidarité sur la Fortune...

Jusqu'ici, le seuil de l'ISF était fixé à 800.000€. Il visera dorénavant les patrimoi-

nes français d'au moins 1,3 million €.

nes français d'au moins 1,3 million €. Les taux applicables seront de 0,25% jusqu'à 3 millions € ou de 0,50% pour les patrimoines supérieurs. Les «échappatoires» légales à l'ISF resteront les mêmes qu'aujourd'hui,

### Encore avantageuse la S.C.I.?

De nombreuses personnes acquièrent leur propriété en France via une Société Civile Immobilière. L'intérêt majeur de ce mécanisme est d'éviter l'ISF sur la propriété par un endettement de la SCI vis-à-vis de ses associés. Dorénavant, la France ne devrait plus autoriser la déduction de cette dette pour le calcul de l'ISF. Un autre intérêt du recours à une SCI, en particulier pour les Belges, est lié à la fiscalité des plus-values et les droits d'enregistrement en cas de vente, la fiscalité des loyers en cas de location du bien, et l'application ou non des droits de succession sur la société en cas de décès du propriétaire. Ces avantages demeurent entiers.

### Augmentations en vue

Les taux d'imposition sur les donations et les successions vont augmenter. Ils atteindront 45% en ligne directe en France. En Belgique, ces taux n'excèdent pas 30%. En matière successorale, l'impact se fera sentir à partir d'un héritage de 900.000 € par héritier. À condition, bien entendu, que



Grande propriété à Villeneuve-les-Avignon. Parc clos et arboré d'environ 8 400 m<sup>2</sup>. Piscine, Tennis. 2.190.000€. Info: Emile Garcin Provence. Tél. 00.33/(0)4.90.92.01.58.

la France puisse imposer la succession suivant les règles du Traité fiscal conclu en la matière entre la France et la Belgique. C'est le cas pour les immeubles en France. Pour ce qui concerne les donations, les deux pays n'ont pas conclu de Traité: chacun demeure donc libre de taxer les donations comme il l'entend, avec un risque de double imposition. Le Belge qui détient un immeuble de valeur en France et qui souhaite le donner à ses enfants sera dorénavant soumis aux nouveaux taux (sauf mécanismes licites permettant d'échapper à cette hausse de la fiscalité). Par ailleurs, différentes déductions liées à l'âge du donateur disparaîtront et le délai entre deux donations, -qui permet de «remettre les compteurs à zéro»-, passera de 6 ans à 10 ans.

### Taxation à retardement pour les expatriés

La France entend aussi taxer certaines plus-values que des Français pourraient réaliser

après avoir quitté l'Hexagone. Jusqu'ici, de nombreux entrepreneurs français quittant leur pays vendaient leurs participations après leur installation notamment en Belgique, où la plus-value n'est généralement pas imposable. La réforme française prévoit d'instaurer une taxation à retardement sur la partie de plus-value qui existait déjà au moment du «passage frontière». Cette exit-tax pourrait freiner le départ de certains mais pourrait tout aussi bien en amener beaucoup d'autres à se délocaliser définitivement à l'étranger. En effet, ce nouvel impôt semble contraire à certains traités fiscaux conclus par la France (notamment au traité franco-belge) et «l'ancien contribuable français» qui ne retournera pas s'établir en France avant longtemps devrait disposer d'arguments solides pour échapper à ce nouvel impôt.

Douce Belgique où l'entrepreneur et le propriétaire ne sont pas autant pourchassés ...

\*

### Pas de taxe sur les résidences secondaires!

Le gouvernement français avait prévu d'instaurer une taxe de 20 % sur la valeur locative des biens immobiliers détenus en France par des non-résidents. **Cette taxe a été enlevée du projet de loi, ce qui en réjouira beaucoup!** Rappelons néanmoins que le Belge qui possède une maison secondaire en France (ou ailleurs) doit déclarer chaque année en Belgique la valeur locative de celle-ci.



A 20km à l'Est d'Avignon, superbe propriété de 24 ha avec élégante bastide restaurée, mas et dépendances (1.200m<sup>2</sup>). Parc, allée de platanes centenaires, bambouseraie, piscine, rivière. Prix: 3.800.000€. Info: Emile Garcin Provence. Tél. 00.33/(0)4.42.54.52.27. [www.emilegarcin.fr](http://www.emilegarcin.fr)

# Séjours à gagner

Pour rayonner en Provence, à la recherche du Mas de ses rêves... séjourner au **Château de Berne**\*\*\*\*



Ce Relais & Châteaux, domaine de prestige dans le Var, est un havre de paix, entre Lorgues et Flayosc, dans l'arrière pays provençal (à 1h de route à l'ouest de Nice). Proposant 19 chambres et suites, il offre confort et raffinement. La passion du vin (118 ha de vignoble) et l'art de la gastronomie font partie des raisons pour lesquelles il faut s'y attarder. Tout juste rénovées, les 19 chambres et suites (de 195€ à 810€ selon la saison et la catégorie) ont été subtilement décorées dans un style «campagne chic», en harmonie avec le luxe discret des salles de bains à l'ancienne. Chaleureuses et très lumineuses, elles sont dotées d'une vue imprenable et apaisante sur les vignes. L'attention, la bienveillance et la discrétion dont le personnel fait preuve à l'égard de ses hôtes contribuent à la réussite du séjour où tout est conçu pour que l'on s'y sente divinement bien. Bien pensés, des offres de



forfait, «Les Pass Journées» (à partir de 50€), permettent de s'accorder une journée gastronomique ou sportive, détente, œnologique ou culturelle à la découverte des gorges du Verdon, de l'abbaye du Thoronet... et autres merveilles proches de ce lieu d'exception au cœur d'un domaine privé de 491 ha, dans une nature préservée.

Château de Berne, Route de Salernes à 83510 Lorgues, France. Tél. 00.33/(0)4. 94.60.48.88. [www.chateauberne.com](http://www.chateauberne.com)

## Tentez la chance...

Pour remporter ce séjour pour 2 personnes au Château de Berne, en Provence, en 10 lignes, sur une feuille A4, expliquez pourquoi vous rêveriez d'être l'heureux élu... et joignez une photo originale de vous qui complète ce souhait.

Avant le 15 septembre 2011, envoyez texte et photo sous enveloppe à L'événement, rue de Stalle 70-82 à 1180 Bruxelles, en y joignant impérativement le coupon-réponse complété de la dernière page du magazine.