

# Contexte franco-belge: nouveautés pour les belges propriétaires d'un immeuble en France par le biais d'une SCI

De nombreux belges qui sont propriétaires d'une résidence secondaire en France, le sont via une société civile immobilière de droit français (SCI).

Cette société est souvent translucide sur le plan fiscal. Cela signifie que l'impôt est arrêté dans le chef de la SCI et réglé directement par ses associés.

Si l'immeuble est donné en location, la SCI perçoit des loyers. Elle peut ensuite les distribuer à ses associés. Comme le droit belge ne connaît pas le concept de transparence fiscale, le traitement fiscal des revenus distribués par une SCI à ses associés résidents belges a été longtemps controversé. La Cour de cassation belge a mis fin à ces débats<sup>1</sup>. Elle distingue deux niveaux d'imposition:

- l'imposition des revenus perçus par la SCI ; la France dispose du pouvoir d'imposer ces revenus;
- l'imposition des revenus distribués par la SCI en faveur de ses associés ; la Belgique dispose du pouvoir d'imposer ces revenus.

Ceci constitue en quelque sorte une «double imposition» des loyers produits par la résidence secondaire française.

Les contribuables belges dans ce cas espéraient profiter de l'extension du champ d'application de la taxe caïman pour éviter cette double imposition.

En application de cette taxe, les associés de certaines constructions juridiques sont directement taxés sur les revenus perçus par celles-ci (et ce, comme s'ils les avaient eux-mêmes perçus). Ainsi, si les SCI venaient à être visées par la taxe caïman, les associés seraient réputés sur le plan fiscal avoir perçus directement les loyers produits par l'immeuble français. Ils seront ainsi imposés exclusivement en France sur ces loyers et ce, en application du traité fiscal français conclu le 10 mars 1964.

L'Arrêté Royal relatif à l'extension du champ d'application de la Taxe Caïman vient d'être publié<sup>2</sup>. La SCI est exclue du champ d'application de la taxe (le Rapport du Roi le confirme expressément).

---

<sup>1</sup> Cass., 21 septembre 2017, n°F.15.0075.N ; Cass., 29 septembre 2016, N°F.14.0006.F

<sup>2</sup> AR du 21 novembre 2018, MB, 3 décembre 2018

Les contribuables belges devront ainsi s'orienter vers d'autres solutions pour éviter la «double imposition» des revenus que leur distribue leur SCI

\* L'auteur peut être contacté à l'adresse suivante : [ghomans@dekeyser-associes.com](mailto:ghomans@dekeyser-associes.com).