



RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

Certificats verts

La Région bruxelloise a diminué l'octroi des certificats verts pour les propriétaires de panneaux photovoltaïques qui procèdent à une nouvelle installation depuis le 1er janvier 2021. L'octroi dépendra de la classe de puissance de l'installation (en kWc). Il existe cinq classes différentes.

Plus d'infos : brugel.brussels

FÉDÉRAL

• **TVA sur la démolition reconstruction**

Depuis le 1er janvier 2021 et jusque fin 2022, les projets de démolition-reconstruction bénéficient du taux réduit de TVA à 6 %, contre 21 % normalement, sur tout le territoire. Pour être éligible à ce régime fiscal favorable, la nouvelle habitation doit être l'habitation « propre et unique » du propriétaire. Il ne peut donc pas posséder d'autres biens et doit s'y domicilier pendant une période minimale de 5 ans. Sauf s'il met son logement en location via une agence immobilière sociale pour une période de 15 ans. La surface de la nouvelle habitation ne peut pas dépasser 200 m² (cuisine, salles de séjour et salles à manger, chambres, mansardes et sous-sols habitables, bureaux et autres espaces destinés à l'habitation, à condition que ces pièces aient une superficie minimum de 4 m² et une hauteur minimum de 2 mètres au-dessus du plancher). Les espaces utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle sont inclus.

• **Réforme du droit des biens**

Une grande réforme du droit des biens doit entrer en vigueur le 1er septembre 2021. L'usufruit sera notamment fortement réformé. Par exemple, dans le cas d'un démembrement usufruit/nue-propriété, la notion de « grosses réparations » est définie et le nu-propriétaire pourra demander à l'usufruitier de participer financièrement, proportionnellement à la valeur de son droit par rapport à la valeur en pleine propriété. La réforme touche également aux relations (troubles) de voisinage.

Quid de vos immeubles français ?

Revenu cadastral

A partir de l'année de revenus 2021 (exercice d'imposition 2022), les immeubles détenus à l'étranger par un résident belge seront imposés de la même manière qu'une résidence secondaire située en Belgique. C'est-à-dire, que l'immeuble soit mis en location ou non, sur base d'un « revenu cadastral » (lire en page 16) et non plus sur base des loyers réels ou de la valeur locative brute.

SCI (société civile immobilière)

La Belgique et la France ont conclu un nouveau traité fiscal. Celui-ci entrera prochainement en vigueur avec son lot de nouveautés. Avec quelles implications pour le propriétaire d'une SCI ?

Plus-value : Sur base de l'actuel traité fiscal franco-belge, l'État français est privé du droit de taxer les plus-values réalisées lors de la vente par un résident belge de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Comme les autorités fiscales belges ne taxent généralement pas ces plus-values, celles-ci sont souvent totalement exonérées d'impôt. « Suite à un récent arrêt du Conseil d'État français, le fisc français s'estime en droit de taxer ces plus-values en dépit d'une convention internationale. Cet arrêt est isolé, critiquable et contradictoire avec l'enseignement de la Cour de cassation française sur le sujet. Cet antagonisme entre les deux hautes juridictions françaises crée une insécurité juridique », estime Me Gregory Homans, managing partner du cabinet d'avocats fiscalistes Dekeyser & Associés. Cependant, le nouveau traité fiscal franco-belge tendrait à restaurer la sécurité juridique. « Selon nos informations, cette convention reconnaîtrait à la France le droit de taxer la plus-value. Cette évolution interpelle. Pourquoi le traité fiscal a-t-il dû être adapté sur ce point si la France disposait déjà du droit de taxer ? Cela questionne la pertinence de l'actuelle position de l'administration fiscale française ».

Distribution de revenus

Depuis les arrêts de la Cour de cassation de 2016 et de 2017, les associés résidents belges d'une SCI translucide subissent en quelque sorte une double imposition sur le rendement de « leur » investissement immobilier français (taxation en France des revenus perçus par la SCI et taxation en Belgique des revenus distribués par la SCI). « Cette jurisprudence a récemment été confirmée par plusieurs Cours d'appel belge. Nombreux attendaient que le nouveau traité fiscal franco-belge sonne la fin de cette saga. D'après nos informations, tel ne serait pas le cas. Signalons qu'il est toutefois possible de s'organiser, dans certaines circonstances et sous certaines conditions, pour éviter – ou à tout le moins – limiter cette double imposition », affirme Me Homans.

Notons encore que, à la suite de la nouvelle obligation d'enregistrer tout acte de donation devant un notaire étranger, la donation par un résident belge de sa participation dans une SCI sera imposée tant en France qu'en Belgique. « Cette double imposition est un dégât collatéral de la fermeture de la Kaasroute au 15 décembre 2020. Du côté français, le taux d'imposition d'une donation d'un parent à son enfant est progressif et peut atteindre jusqu'à 45 %. La France connaît plusieurs exonérations, abattements et décotes. Ceux-ci pourraient prochainement être étendus. Du point de vue belge, les droits d'enregistrement seront, dans ce cas, de 3 % ou de 3,3 % selon la Région où réside le donateur », conclut Me Homans.