

ne signifie pas que la Belgique les taxe une deuxième fois, pour autant qu'il existe entre la Belgique et le pays en question une convention préventive de double imposition. C'est notamment le cas de la France, de l'Italie, du Portugal, de l'Espagne, des Pays-Bas ou encore de la Suisse. Ces conventions prévoient que le pays dans lequel est situé le bien conserve le pouvoir d'imposition et que ces revenus sont exonérés en Belgique. Cependant, le fait de déclarer des revenus immobiliers étrangers risque de faire augmenter globalement la facture fiscale du contribuable, car ces revenus sont exonérés « sous réserve de progressivité ». Le fisc tient en effet compte des revenus mondiaux pour calculer le taux global d'imposition.

### Pied d'égalité

Jusqu'à l'exercice d'imposition 2021, il existait, aux yeux de la justice européenne, une discrimination de traitement fiscal entre les résidences secondaires situées en Belgique et celles situées dans l'Union européenne. De fait, pour les immeubles non loués, les propriétaires devaient renseigner au titre de revenus immobiliers la valeur locative du bien, soit le loyer brut moyen annuel estimé. Or, celui-ci était dans la plupart des cas supérieur au revenu cadastral à la belge. Une différence de traitement pour laquelle la Belgique n'a cessé d'être visée par les instances de justice européennes. Après des années d'inaction et alors que l'État s'exposait à des astreintes, la Belgique a décidé de mettre les résidences secondaires belges et étrangères sur un pied d'égalité. Désormais, les biens situés à l'étranger ont également leur revenu cadastral.

Cette année donc, pour la première fois, les propriétaires d'une résidence secondaire à l'étranger, louée ou non, devront donc mentionner le revenu cadastral dans leur déclaration fiscale. Comme pour un bien situé en Belgique, il sera majoré de 40 %. Ni les impôts étrangers, ni le forfait de charge de 40 %, ne pourront désormais être déduits. Cependant, étant donné que ces revenus sont la plupart du temps exonérés (sous réserve de progressivité), les conséquences de ce changement de méthode seront limitées pour le contribuable belge.

Pour les résidences secondaires situées dans un pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu de convention de prévention de double imposition, les revenus immobiliers sont imposés au taux marginal. Ils sont toutefois réduits de 50 % pour autant que des impôts aient déjà été payés à l'étranger. ■



### Nouveautés en SCI

Si la société civile immobilière (SCI) translucide fiscalement est particulièrement utilisée dans un contexte franco-français, il convient d'y être particulièrement vigilant dans un contexte franco-belge et ce, notamment depuis l'adoption par les deux pays du nouveau traité fiscal préventif de double imposition.

Grégory Homans, gérant du cabinet d'avocats fiscalistes Dekeyser & Associés, épingle trois points d'attention.

#### 1. Fiscalité des plus-values réalisées lors de la vente des titres de la SCI

« Dans le cadre du nouveau traité fiscal franco-belge qui n'entrera en vigueur qu'en 2023 ou 2024 selon la durée du processus de ratification, les plus-values réalisées par un résident belge lors de la vente de ses titres dans une SCI seront désormais taxées en France. Il est possible de s'appuyer sur cette évolution pour défendre le fait que ces plus-values ne seraient actuellement pas taxables en France et ce, malgré l'arrêt rendu en février 2020 par le conseil d'État français. Suite à cet arrêt, de nombreuses personnes ont été mises en demeure par les autorités fiscales françaises de régulariser leur situation ».

#### 2. Traitement fiscal des donations de titres de SCI

« Suite à la fermeture de la kaasroute (NLDR : le fait de passer par un notaire étranger pour effectuer des donations mobilières) le 15 décembre 2020, toute donation notariée réalisée par un résident belge doit obligatoirement être enregistrée auprès des autorités fiscales belges. Comme la donation de titres de SCI doit prendre la forme d'un acte notarié, les parties seront taxées tant en France qu'en Belgique. Pour rappel, la France et la Belgique n'ont pas conclu de traité fiscal en matière de donation. Du côté belge, le taux d'imposition de la donation de titres de SCI oscille entre 3 % et 7 % selon le lien de parenté entre le donateur et la personne gratifiée et la Région compétente. Du côté français, le taux d'imposition est progressif et peut atteindre 45 % en ligne directe et 60 % dans les autres cas. Toutefois, le droit français connaît un système de décote et d'abattements fiscaux qui tempèrent cette double imposition ».

#### 3. Fiscalité des revenus distribués par une SCI à des associés résidents belges

« Les revenus éventuellement distribués par une SCI à ses associés résidents belges sont en quelque sorte doublement imposés. Les revenus fonciers perçus par la SCI sont imposés en France (impôt enrôlé au nom de la SCI mais réglé directement par les associés). Les revenus distribués par la SCI à ses associés résidents belges sont imposés en Belgique. Nombreux espèrent que le nouveau traité fiscal franco-belge solutionnerait cette problématique de 'double imposition'. Il n'en est rien. Il s'agit d'un raté de la nouvelle convention ».