



## **Vente des parts d'une SCI: les Belges désormais visés par le fisc français**

Publié le 8 juin 2021

La nouvelle convention fiscale franco-belge consacre la taxation en France de la plus-value réalisée par les résidents belges lors de la cession des parts d'une SCI française.

Les détenteurs belges de SCI en France ne vont pas se réjouir. Si, sur base de la convention fiscale franco-belge actuelle, les parts de SCI (société civile immobilière) doivent être considérées comme étant des mobilières et non pas immobilières, ayant pour conséquence que seule la Belgique peut taxer les plus-values sur ces parts, la nouvelle convention qui entrera en vigueur dans les années à venir requalifie les parts de SCI comme étant immobilières et non plus mobilières. Conséquence? Ce sera désormais **la France qui aura le pouvoir de taxer les plus-values sur titres de SCI**. Les Belges concernés seront redevables d'un impôt français pouvant atteindre **26,5% ou 28,5%** selon l'importance de la plus-value, alors qu'en Belgique ils étaient exonérés d'impôts sur les plus-values lors des ventes de parts d'une SCI, moyennant certaines conditions.

Actuellement, "les particuliers belges qui vendent leurs participations dans une SCI de droit français et réalisent à cette occasion une plus-value peuvent se prévaloir du traité fiscal franco-belge de 1964 ainsi que d'une certaine jurisprudence tant belge que française pour **ôter tout pouvoir d'imposition de cette plus-value aux autorités fiscales françaises**", explique **Me Gregory Homans, managing partner du cabinet d'avocats fiscalistes Dekeyser & Associés**. En Belgique, cette même plus-value est exonérée d'impôt si l'opération relève de la gestion normale du patrimoine privé.

Mais déjà dans un arrêt du 24 février 2020, le Conseil d'Etat français consacrait la taxation des plus-values réalisées par les résidents belges lors de la cession de parts de SCI française. "Si cet arrêt semble contraire à l'actuel traité fiscal franco-belge et est vivement critiqué tant en France qu'en Belgique (confusion entre la nature des titres de SCI et le régime fiscal applicable à leur cession), force est de constater que les renégociations du traité fiscal franco-belge ont abouti. Les deux États se sont accordés sur un nouveau texte. Sur base de celui-ci, la France pourra taxer les résidents belges sur les plus-values réalisées lors de la vente de société à prépondérance immobilière. Reste à savoir quand le nouveau traité entrera en vigueur, mais cela devrait être **dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023**", souligne Me Gregory Homans spécialisé dans la gestion patrimoniale franco-belge.

### **Effet rétroactif**

Si l'entrée en vigueur du nouveau traité fiscal franco-belge prendra un certain temps, "le **délai de prescription français** permet aux autorités fiscales françaises de retoquer les ventes de titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées dans **les trois dernières années**", souligne Me Homans, qui précise que dans ce cas des intérêts de retard, des majorations d'impôt susceptibles d'atteindre 80% et des poursuites pénales ne sont pas exclus.

"Mais pendant la **pandémie, le gouvernement français a gelé cette prescription durant 165 jours**. Ainsi, les plus-values réalisées par des particuliers belges sur leurs parts de SCI en 2017 ne seront prescrites que le 14 juin 2021 au lieu du 31 décembre 2020. L'administration fiscale française profite actuellement de ce délai pour envoyer des mises en demeure invitant les contribuables belges à régulariser sur le plan fiscal leur situation en déclarant leur plus-value dans la déclaration n°2048-M. Il convient d'apprécier avec une grande vigilance la manière de répondre à ces mises en demeure", conclut l'avocat.