



Donation d'un immeuble dans un contexte franco-belge : quelle fiscalité ?

Publié le 5 juillet 2023

Quel sera le sort fiscal réservé à un immeuble sis en Belgique, dont une résidente belge fait donation à sa fille, résidente fiscale française ?

"Quel est le traitement fiscal d'une donation d'un immeuble belge par une résidente belge (âgée de moins de 80 ans) en faveur de sa fille résidente fiscale française ?"

Deux États peuvent prélever des droits de donation sur cette donation, explique **Grégory Homans, associé-gérant du cabinet d'avocats Dekeyser & Associés** :

- La Belgique qui fonde son pouvoir d'imposition tant sur la résidence du donateur que sur la localisation du bien donné ;
- La France qui s'appuie sur la résidence de la personne gratifiée (encore faut-il que celle-ci ait été domiciliée en France pendant au moins 6 ans au cours des 10 dernières années précédant celle de la donation)

La Belgique et la France n'ont **pas conclu de convention préventive de la double imposition en matière de donation**. Une double imposition est ainsi autorisée, sous réserve d'éventuelles dispositions particulières en droit interne belge et/ou français.

En Belgique, le taux des droits de donation est progressif (en fonction de la valeur du bien) et atteint **jusqu'à 27%** dans le cadre d'une **donation parents-enfants**.

En France, le taux des droits de mutation à titre gratuit est progressif et atteint jusqu'à 45% dans le cadre d'une donation parents-enfants. Le taux évolue également en fonction de la valeur du bien donné. Le droit fiscal français connaît toutefois un système d'abattement. Un **abattement de 100.000 euros** est ainsi prévu par parent et par enfant. Cet abattement est **renouvelable tous les 15 ans**.

En outre, en droit fiscal français, **lorsque la donation porte uniquement sur la nue-propriété d'un bien, les droits de mutation à titre gratuit s'appliquent sur la valeur de celle-ci**. Cette valeur est fixée par le droit fiscal français lui-même. La valeur de la nue-propriété donnée est de 70% si le donateur n'a pas 81 ans acquis lors de la donation.

Ce système d'abattement et de décote offre généralement des perspectives intéressantes.

Le droit interne français offre toutefois un palliatif à cette double imposition puisqu'il permet d'**imputer les droits de donations belges payés lors de la donation de l'immeuble belge sur les droits de mutation français** exigibles lors de cette donation.