

Fiscalité franco-belge : quelles nouveautés pour les belges propriétaires d'immeuble(s) en France ?

Publié le 28 mai 2018 par Me Grégory Homans

De nombreux belges ont succombé aux charmes du soleil d'Avignon, de la houle normande ou de la neige à Courchevel. Ceux-ci se doivent néanmoins d'être vigilants au vu des nouveautés fiscales susceptibles d'impacter leur coin de paradis.

1. Détention: Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'IFI est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018. La première déclaration doit être introduite au plus tard le 15 juin 2018.

Le belge qui dispose, en nom propre ou par le biais de société, d'un patrimoine immobilier français d'une valeur supérieure à 1.300.000 € est désormais soumis à l'IFI.

Le taux de cet impôt est :

Assiette imposable	Taux
jusqu'à 800.000 €	0%
supérieur à 800.000€ jusqu'à 1.300.000€	0,5%
supérieur à 1.300.000€ jusqu'à 2.570.000€	0,7%
supérieur à 2.570.000€ jusqu'à 5.000.000€	1%
supérieur à 5.000.000€ jusqu'à 10.000.000€	1,25%
supérieur à 10.000.000€	1,5%

Si le seuil de déclenchement de l'IFI et son taux d'imposition sont identiques à ceux de l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune qui a été supprimé à compter du 1^{er} janvier 2018), de nombreuses différences existent néanmoins. Parmi celles-ci, épinglons notamment les spécificités suivantes :

- l'IFI vise exclusivement les actifs immobiliers
- l'IFI vise les titres de sociétés (françaises ou non) propriétaires d'un immeuble en France, et ce indépendamment de l'importance de ce bien par rapport au reste du patrimoine de la société. Quant à l'ISF, il ne s'appliquait qu'aux titres de sociétés dites «à prépondérance immobilière française»
- les dettes susceptibles d'être déduites de l'assiette de l'IFI ont été sensiblement limitées par rapport au régime ISF

- un plafonnement des déductions autorisées a été instauré dans certains cas
- un dispositif spécifique a été adopté pour atténuer les effets du *crédit bullet*
- en cas de démembrement de propriété découlant d'une succession non testamentaire, le nu-propriétaire et l'usufruitier seront tous deux redevables de l'IFI et ce, chacun à concurrence de la valeur de son droit (valeur fixée par l'article 669 du Code Général des Impôts français). Pour rappel, seul l'usufruitier était redevable de l'ISF.

Compte-tenu des spécificités de l'IFI, il est recommandé à tout belge propriétaire d'un immeuble en France d'apprécier auprès d'un spécialiste l'impact de l'IFI sur son patrimoine immobilier français.

2. Location: jurisprudences récentes

Immeuble détenu en nom propre

Si un belge donne en location résidentielle un immeuble en France, il devra reprendre dans sa déclaration fiscale belge les loyers perçus diminués des impôts français et d'un forfait de frais. Ces revenus fonciers français seront exonérés d'impôt belge sous réserve de progressivité. Cela signifie qu'il n'en sera tenu compte que pour fixer le taux d'imposition appliqué aux autres revenus imposables en Belgique au taux progressif. Par contre, si le bien mis en location était situé en Belgique, son propriétaire aurait seulement dû mentionner dans sa déclaration fiscale le revenu cadastral indexé du bien majoré de 40%.

Cette différence de traitement fiscal selon la localisation du bien loué a été condamnée à plusieurs reprises par les juridictions belges et européennes. Ce 12 avril 2018, la Cour de justice de l'Union Européenne a, à nouveau, critiqué cette distinction.

La Belgique devra donc adapter sa législation pour la rendre «euro-compatible». Le cabinet du Ministre des Finances a précisé « *qu'une solution éventuelle ne pourra pas mener à une hausse de la pression fiscale générale* ». Différentes approches sont envisageables. Parmi celles-ci: le législateur pourrait s'inspirer des récents enseignements de la Cour d'appel de Liège qui a décidé que seuls 22,5% des loyers produits par l'immeuble étranger mis en location à des fins résidentielles doivent être repris dans la déclaration fiscale belge. Cette solution n'est toutefois pas pleinement satisfaisante au regard du droit européen.

Une autre approche serait de se calquer sur la pratique administrative consistant à ne retenir que le revenu fictif approuvé par l'autorité fiscale étrangère (en France, il s'agira de la base de calcul de la taxe foncière). Cette pratique ne concerne actuellement que les résidences secondaires à l'étranger non louées mais peut facilement être transposée aux biens mis en location à des fins résidentielles. *Wait and see...*

Immeuble détenu par le biais d'une société civile immobilière française (SCI)

Une SCI non soumise à l'impôt français sur les sociétés est une société qui possède une personnalité juridique mais qui est translucide sur le plan fiscal. Le résultat déterminé au niveau de la SCI est donc directement imposable dans le chef des associés.

Le traitement fiscal belge des revenus distribués par la SCI à ses associés (résidents belges) est controversé: s'agit-il de revenus fonciers taxables en France ou de dividendes taxables en Belgique?

La Cour de cassation belge a récemment mis fin à cette controverse. La Cour a précisé que les revenus perçus par une SCI translucide et distribués à ses associés (résidents belges) sont taxables tant en France à titre de revenus immobiliers qu' en Belgique à titre de dividendes ou de revenus innommés au sens du traité fiscal franco-belge du 10 mars 1964.

Cette double imposition internationale semble toutefois contestable pour différentes raisons. En pratique, elle peut généralement être évitée moyennant certains aménagements.

3. Vente: nouveau traité fiscal franco-belge?

Conformément au traité fiscal conclu entre la France et la Belgique le 10 mars 1964, le Belge qui vend des titres d'une société immobilière française peut, sous certaines conditions, éviter tout impôt sur la plus-value réalisée. Le traité fiscal franco-belge est en cours de renégociation.

Au regard des récents traités renégociés par la France (en particulier, le traité franco-luxembourgeois), il est probable que la France tente d'obtenir le pouvoir d'imposer les plus-values réalisées par un résident belge lors de la vente de titres de sociétés immobilières françaises. Si les négociations franco-belges devaient aboutir en 2018, le nouveau traité fiscal n'entrerait en vigueur qu'au 1^{er} janvier 2019.

Cette période transitoire permettra aux propriétaires belges de sociétés immobilières françaises de s'organiser sur le plan fiscal avant l'éventuelle entrée en vigueur des nouvelles dispositions.