

uliette & Victor

de Vivre franco-belge

DÉCO
L'univers
d'une
Bruxelloise

Communauté
Les Brésiliens

Racines
La Cinematek
de Bruxelles

Fiscalité
immobilière
La nouvelle
donne



Suivre son conjoint en Belgique

Les Français
qui l'ont vécu...
(et y ont survécu !)

La rage **taxatoire** sur les grands patrimoines immobiliers

Depuis quelques mois, les diverses réformes fiscales introduites en France ont systématiquement visé les grands patrimoines, notamment en matière immobilière.

Texte Frédéric Lejoint

Il y a une vingtaine d'années, l'homme politique de droite Louis Michel a fait entrer dans le vocabulaire politique belge une expression visant à caractériser la propension des pouvoirs politiques à multiplier les taxes, à un tel point que la bonne marche de l'économie peut en devenir entravée : « la rage taxatoire ». Cette expression peut aujourd'hui être assez facilement appliquée aux pouvoirs politiques français vis-à-vis des grands et moyens patrimoines. Les mesures prises depuis les trois derniers mois les ciblent directement : l'introduction d'une « exit tax » pour le patrimoine mobilier (voir JV 25), la suppression du bouclier fiscal dans le cadre de la ré-

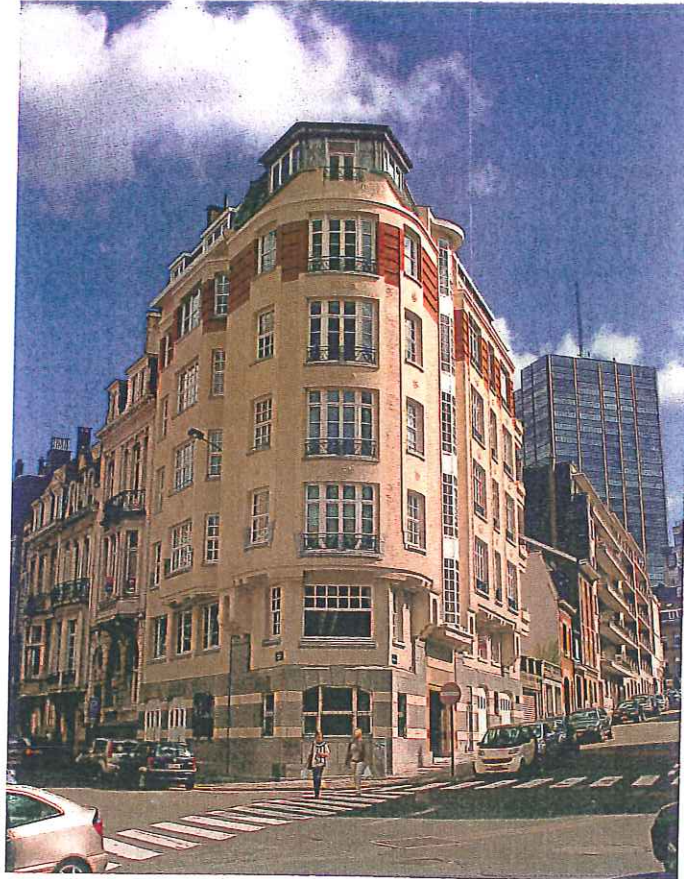
forme de l'ISF, la réduction des avantages liés aux donations, et la réforme de la fiscalité sur les plus-values immobilières, qui touche tous les résidents fiscaux belges (expatriés ou pas) qui détiennent des biens immobiliers en France.

Localisation du bien

En matière immobilière, c'est la loi du pays où se trouve le bien qui déterminera le régime fiscal auquel il sera soumis, que ce soit en matière de transmission, d'impôt sur la fortune (ISF) ou encore de plus-value. Y compris dans le cas d'une société belge qui aurait comme actif principal un bien immobilier en France, la transmission

Assurance-vie

Dans notre récent article consacré à l'assurance-vie à la belge (JV24), nous soulignons que les spécialistes patrimoniaux recommandaient souvent de souscrire un contrat d'assurance-vie en Belgique aux expatriés français qui n'étaient en Belgique que pour quelques années, afin de bénéficier d'une exonération de taxation à l'occasion de son retour en France. Cette petite faille dans la législation fiscale française a aujourd'hui disparu, et la taxation de 20% à 25% (applicable aux contrats souscrits en France) sera désormais d'application sur les contrats souscrits en dehors du territoire français.



Fonds dédiés

Certaines structures luxembourgeoises proposent de plus en plus l'utilisation de fonds dédiés pour y transférer certains actifs immobiliers français. L'opportunité de ces structures est souvent remise en question par les banquiers privés belges. « Il y a une obligation de l'administration fiscale française de déclarer toute la chaîne de contrôle d'un actif immobilier, et les mutations qui peuvent modifier le contrôle de l'immeuble. Ceci rend extrêmement complexe et chère la mise en place de structures qui permettent d'éviter légalement cette obligation », souligne Jean-Louis Waucquez (Banque Degroof). « Dans certains cas, ces fonds dédiés finissent par coûter plus cher en frais de structure que les droits de succession ou l'ISF qu'ils cherchent à éviter ». « La doctrine fiscale belge estime que le preneur d'assurance qui souscrit à un fonds dédié ne peut garder le contrôle sur les biens qu'il apporte dans la structure », indique Colette Téchy (ING Private Banking). Même si cet abandon peut parfois être tout relatif, « il y a toujours un risque d'avoir de mauvaises surprises en fin de parcours, en plus des frais d'entretien de ces structures qui sont assez lourds. Or, de plus en plus souvent, le client cherche surtout à garder un contrôle étroit de ses avoirs ».

d'actions entre résidents belges pourrait faire l'objet d'une taxation par l'État français. « La loi de finance rectificative votée en septembre 2011 prévoit que les actes de cessions de parts de sociétés civiles immobilières (SCI) réalisés à l'étranger seront constatés dans le délai d'un mois par un acte notarié français ! » confirme Colette Téchy (Wealth Analysis & Planning chez ING Private Banking).

En ce qui concerne la taxation des résidences secondaires en France, Me M. Dekeyser (avocat fiscaliste à Bruxelles) confirme que « c'est la France qui peut taxer les revenus locatifs d'un mas en Provence. Et le pays de résidence du propriétaire (la Belgique) peut ensuite prendre ces mêmes revenus en compte mais seulement pour calculer le taux d'imposition sur les autres revenus (revenus professionnels ou autres). Un Belge qui possède une résidence secondaire en France payera donc l'impôt foncier et la taxe d'habitation (seuls impôts dûs en France, en général). Le revenu sera ensuite déclaré en Belgique.

L'administration fiscale belge se contente en général de la base taxable à l'impôt foncier, d'habitude très modeste, et le montant des impôts français vient alors en

déduction, comme une charge. Dans un cas récent, toutefois, le fisc a exigé la preuve du loyer que le propriétaire aurait pu obtenir s'il avait loué le bien ».

Les changements

Les modifications législatives qui vont directement avoir un impact sur la fiscalité immobilière sont

Ce sont l'ISF et la taxation des plus-values qui seront le plus touchés par les changements législatifs.

principalement de deux ordres : l'ISF et la taxation des plus-values. Concernant l'ISF, le régime à 6 niveaux d'imposition a été remplacé par un régime à 2 niveaux, soit 0,25 % entre 1,3 et 3 millions d'euros, et 0,5 % pour les patrimoines mobiliers et immobiliers supérieurs à 3 millions d'euros. Pour les non-résidents, le patrimoine immobilier français entre bien entendu dans la base de calcul, mais également les participations dans des SCI ainsi que les

autres participations supérieures à 10 % du capital d'une entreprise française. Le bouclier fiscal a toutefois été supprimé, ce qui signifie que le taux de taxation de 0,5 % pour les patrimoines s'applique désormais sans limite.

Une structuration classique et populaire afin de réduire l'impact de l'ISF sur la détention d'un bien

immobilier en France était la SCI, le bien étant acheté par le biais d'une avance en compte courant réalisée par le propriétaire de la SCI. Auparavant, le fisc considérait que l'avance en compte courant d'un non-résident venait en déduction de la valeur du bâtiment pour déterminer la valeur imposable au titre de l'ISF, ce qui en réduisait fortement l'assiette imposable. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, et les avances en compte courant des non-résidents

à une SCI ne pourront plus être déduites de la valeur du bien.

« Ceci implique nécessairement une réflexion profonde sur la détention du patrimoine, et pose la question de la nécessité d'encore détenir de l'immobilier par le biais d'une structure comme les SCI. Cette structure reste un moyen efficace pour assurer la transmission entre générations, mais doit être réservée à des biens immobiliers d'une certaine taille, soit à partir de 1,5 millions d'euros. Cette mesure semble en outre discriminatoire pour les non-résidents car des comptes courants détenus dans d'autres types de structures patrimoniales françaises eux ne sont pas visés par cette réforme », indique Jean-Louis Waucquez (responsable de l'ingénierie patrimoniale internationale chez la Banque Degroof).

Sortir de l'impasse

Une des manières de sortir de l'impasse est donc de remplacer l'avance en compte courant par un crédit bancaire, qui sera lui à nouveau pleinement déductible de la valeur du bien lors du calcul de l'ISF. Mais cette solution sera nécessairement plus chère que l'avance en compte courant. « La SCI détenant des biens ... »



© VERNIPROS

... français conserve à la fois des attraits civils mais aussi fiscaux. Toutefois, quand un Français vient s'installer en Belgique, nous sommes assez puristes dans notre approche et nous recommandons de limiter au maximum les biens immobiliers de jouissance possédés en France », souligne Jean-François Piraud (Directeur Général de Rothschild Patrimoine). « Une autre zone d'incertitude concerne la fiscalité des revenus locatifs d'une SCI, qui n'est pas claire-

ment tranchée entre la Cour de cassation belge et les autorités fiscales belges. Il est à conseiller lorsque cela est possible d'éviter la distribution des revenus des SCI en attendant d'y voir plus clair ». « Une disposition a toutefois été maintenue, qui permet de réduire l'ISF en cas d'investissement dans le capital d'une PME. La réduction d'impôt est de 50 % du versement, plafonnée à 45.000 euros. L'avantage est qu'elle est accessible aux résidents comme aux

La nouvelle taxation des plus-values porte cette dernière de 15 ans à 30 ans.

non-résidents, pour des PME européennes (donc pas limitée aux PME françaises). Il faut que la société en question soit non cotée, et que cet investissement se fasse dans le cadre d'une augmentation de capital. En outre, pour un résident belge, l'investissement doit être réalisé avant le 16 juillet pour pouvoir entrer en considération pour la réduction d'ISF », indique Laurent Desmoulière (Meeschaert Gestion Privée).

Plus-value menacée

La deuxième grande réforme concerne la taxation des plus-values immobilières. Auparavant, la plus-value était totalement exonérée d'impôt (19 % + 13,2 % de charges sociales pour les résidents) au bout de 15 ans de détention, avec une exonération de 10 % par an entre la 6^e et la 15^e année de détention. Ce système a été totalement revu, et ne permet plus qu'une exonération progressive sur 30 ans, avec seulement 2 % d'abattement entre la 6^e et la 17^e année et la plus grosse partie des abattements concentrés sur les six dernières années. En clair, au bout de 15 ans, l'exonération sur la taxation de la plus value n'atteindra plus désormais que 20 %.

Me M. Dekeyser souligne que « cette réforme nous oblige à repenser complètement les modes d'acquisition. La nouvelle règle sera que l'exonération sur les plus-values sera progressive, très lentement au début, pour atteindre environ 50 % d'exonération après 25 ans de détention et 100 % après ... 30 ans ! Les investissements ordinaires devront donc être structurés différemment à l'avenir pour pouvoir échapper,

dans certaines situations, à l'impôt sur les plus-values ».

« Comme cette loi entrera en vigueur à partir du 1^{er} février 2012, nous nous attendons à ce que des opérations se traitent rapidement avant l'entrée en vigueur de la loi », indique Jean-François Piraud (de chez Rothschild Patrimoine en Belgique). « Cette mesure vise à lutter contre les déficits et à gonfler les rentrées fiscales ».

Un avis partagé par Thibault de Cooman (Private Banker chez ING Private Banking) : « La nouvelle réglementation sur la plus-value cherche à éviter que des biens restent immobilisés trop longtemps dans le patrimoine ».

Exonération

En outre, Me M. Dekeyser indique que « si les plus-values immobilières deviennent taxables en Belgique, comme certains partis politiques autour de la table des négociations gouvernementales le souhaitent malheureusement, les plus-values réalisées en France devront être déclarées en Belgique et leur montant pris en compte pour le calcul du taux applicable à la taxation du revenu du résident fiscal belge propriétaire ! »

Une autre modification des récentes législations porte sur l'exonération de taxation sur la plus-value. « Auparavant, il était possible pour un résident belge de bénéficier d'une exonération de taxation sur la plus-value des deux premières cessions d'habitations détenues en France ». Il fallait y avoir été domicilié de manière continue pendant au moins deux ans, et le cédant devait avoir eu la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant ...

Régimes régionaux

Il existe également des mesures qui sont spécifiques à certaines régions belges. En Flandre, il sera par exemple possible de diminuer ses droits d'enregistrement en cas de changement de résidence, pour un montant de maximum 12.500 euros. Mais cette disposition n'existe malheureusement pas à Bruxelles ou en Wallonie. « Au niveau des droits de succession, il est également à noter qu'en Flandre, une taxation séparée a lieu sur la part nette dans les biens immeubles d'une part et sur la part nette des biens meubles d'autre part. Les héritiers bénéficient à deux reprises de la progressivité du taux des droits de succession pour les premiers 250.000 euros. Cette disposition est toutefois limitée aux successions en ligne directe, entre époux et entre cohabitants », indique Thibault Meurice (Meeschaert Family Office).



... celle de la cession. « Depuis la nouvelle législation, ce n'est plus possible que pour la première cession taxable », indique Jean-François Piraud (de chez Rothschild Patrimoine).

Et les clients

Les diverses mesures prises sur les derniers mois ont été mal accueillies par les clients. « De notre côté, nous constatons qu'il y a maintenant plus de clients qui cherchent à se délocaliser non plus pour des raisons fiscales, mais parce que l'évolution de l'environnement juridique en France est devenue telle qu'ils ne font plus confiance à l'institution étatique », constate Jean-Louis Waucquez (Banque Degroof). « Le fisc français a une vision colbertiste du patrimoine des résidents, c'est une vision à court terme du financement d'un État qui ne favorise pas les entrepreneurs et la préservation du patrimoine ».

« Il importe d'être réactif à la lumière des nouvelles dispositions, afin d'ajuster lorsque cela est possible les constructions mises en place. Il est certain que lorsque des stratégies patrimoniales ont

été construites sur base d'hypothèses fiscales bien précises, elles peuvent être mises à mal par de nouvelles règles, le pire étant les lois rétroactives qui font qu'au moment où une décision patrimoniale est prise, il n'est pas possible de savoir si elle sera toujours

Les experts patrimoniaux ne s'inquiètent pas des décisions du futur gouvernement belge.

correcte quelques mois plus tard », constate Jean-François Piraud (Rothschild Patrimoine).

« Ceux qui s'étaient déjà expatriés se félicitent de l'avoir fait. Ils ont l'impression qu'à chaque fois qu'une mesure favorable leur est accordée, c'est pour tout de suite la remettre en question, comme c'est le cas avec les donations », constate Thibault de Cooman (ING Private Banking). « Réaliser une planification successorale en

France pour les gros patrimoines est clairement devenu un défi, car il n'y a pas de solution facile comme c'est le cas avec la donation en Belgique ».

« Ces mesures passent mal par rapport à notre clientèle, car les conséquences sont fortes. Quand vous mettez en place une stratégie et que le cadre change radicalement, c'est perturbant. Le législateur français a vraiment cherché à éviter tout type d'optimisation sur le patrimoine immobilier », souligne Laurent Desmoulière (Meeschaert Gestion Privée). « Et avec la nouvelle taxe de 3 % sur les hauts revenus (salaires, revenu mobilier et immobilier, plus-values) qui s'annonce pour la fin de l'année, c'est une nouvelle zone d'incertitude qui s'annonce ».

Et en Belgique ?

Sous réserve de modifications législatives qui seraient susceptibles d'être introduites par le nouveau gouvernement, la fiscalité belge en matière immobilière est plus favorable. Il n'y a pour le moment pas d'impôt sur la fortune, et la plus-value est exonérée au bout de 5 ans (taux de 16,5 % avant

immobilier en location privée, l'imposition aura lieu sur base du revenu cadastral. Si l'habitation est louée à titre professionnel, il faudra déclarer le loyer brut diminué de 40 % à titre de frais d'entretien », indique Thibaut Meurice (Meeschaert Family Office).

« Les revenus immobiliers sont en outre une catégorie de revenus à part entière, et il sera possible de déduire les intérêts d'emprunts destinés à l'acquisition, la rénovation ou la construction d'un bien immobilier, et de réduire sensiblement le revenu imposable ».

Globalement, les spécialistes patrimoniaux ne sont pas particulièrement inquiets des modifications qui pourraient faire partie de l'accord de gouvernement, même s'il semble probable qu'une taxation des plus-values soit introduite dans le cadre de l'accord. « Avant que les taux belges rattrapent les français, il y a encore de la marge », ironise Thibault de Cooman (ING Private Banking). « Pour la transmission de petits patrimoines immobiliers, la France reste paradoxalement assez intéressante au niveau immobilier, notamment en raison de la différence importante au niveau du calcul des droits d'enregistrements » indique Colette Téchy (ING Private Banking).

À titre d'exemple, un immeuble d'une valeur d'1 million d'euros pourra être donné avec réserve d'usufruit en totale exonération d'impôt par des parents âgés de 55 ans à leurs deux enfants. En Belgique, en région de Bruxelles-Capitale, les droits s'élevaient à plus de 100.000 €. En effet, en Belgique, les droits sont dus sur la valeur de la pleine propriété sans en soustraire comme en France la valeur de l'usufruit.

« Une solution peut toutefois être de donner l'usufruit à son conjoint et la nue-propriété aux enfants, afin de pouvoir diminuer la valeur globale du bien et voir imposer les deux parties différemment », indique Thibaut Meurice (Meeschaert Family Offices). ■