

Quid de vos immeubles français ?

SUR LA DÉTENTION

Dans le cadre de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), les emprunts in fine sont désormais traités de la même manière, que l'immeuble soit détenu en direct par un résident belge ou via une société (SCI). « Ces emprunts in fine contractés pour l'acquisition sont déductibles mais leur déductibilité décroît avec le temps », indique Me Grégory Homans. Celui-ci précise qu'il existe d'autres nouveautés en matière d'évaluation des titres d'une société immobilière française (notamment, concernant la déductibilité de certains comptes courants).

SUR LA LOCATION

Si vous détenez un immeuble générateur de loyers résidentiels

en France en nom propre, ces revenus sont désormais imposés à un taux minimum de 20 % jusqu'à un seuil de 27 519 euros de revenu net imposable et de 30 % au-delà (il existe toutefois certaines exceptions). « Pour éviter toute discrimination, le résident belge peut également opter pour le taux d'imposition ordinaire français (taux qui s'applique à l'ensemble des résidents fiscaux français). Ce taux est progressif et atteint jusqu'à 45 %. Pour déterminer le taux d'imposition ordinaire moyen, l'administration fiscale tiendra compte de l'ensemble de vos revenus français et étrangers perçus par un résident belge propriétaire d'un immeuble en France. Si le taux moyen s'avère plus favorable, il sera appliqué sur les seuls revenus fonciers français perçus par un

résident belge », explique Me Grégory Homans. En Belgique, le fisc ne taxe pas les revenus fonciers français, mais ceux-ci seront pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des autres revenus belges taxables au taux progressif. Il s'agit du principe de réserve de progressivité. « Les revenus à déclarer sont toutefois controversés. Le contribuable peut ainsi déclarer la base de calcul de la taxe foncière multipliée par deux, dont est déduite la taxe foncière. Soit, en vertu d'un arrêt rendu par la Cour de Justice de l'Union européenne, le contribuable peut déclarer 22,5 % des loyers produits par l'immeuble », précise Me Homans. Contre 17,2 % avant, les bénéficiaires de revenus français établis en Belgique (et de manière générale dans l'Espace

économique européen) ne doivent plus s'acquitter que d'un prélèvement de solidarité de 7,5 % depuis 2019.

SUR LA VENTE

En cas de vente d'un immeuble français en nom propre par un résident belge, ce dernier est redevable de la taxe sur la plus-value à hauteur de 19 % et du prélèvement de solidarité de 7,5 %. En Belgique, la plus-value n'est pas taxée mais intervient dans la réserve de progressivité. « S'il s'agit d'une vente des parts d'une société à prépondérance immobilière française (par exemple, une SCI) par un résident belge, la plus-value pourrait être exonérée d'impôt tant en France qu'en Belgique. Il convient toutefois d'être attentif à la renégociation du traité fiscal franco-belge en cours. Il ressort des discussions que la France tend à obtenir le droit d'imposer les plus-values réalisées sur la vente de titres

de société immobilière », prévient Me Homans. Le nouveau traité fiscal pourrait entrer en vigueur au plus tôt le 1^{er} janvier 2020 mais il faudra sûrement attendre le 1^{er} janvier 2021. « Ce délai permettra aux Belges propriétaires de sociétés immobilières françaises de s'organiser pour éviter tout impôt français sur la plus-value réalisée lors de la vente des titres de société immobilière française ». ■



Vente en cas de départ France-Belgique

Si un résident français vend sa résidence principale avant le 31 décembre de l'année qui suit son départ de France, il est exonéré d'impôt français sur la plus-value qu'il réalisera, pour autant qu'il ne la mette pas en location pendant cette période (même à titre gratuit). Cette exonération s'applique aussi pour les résidences principales détenues via certaines sociétés. Cependant, explique Me Homans, « il est recommandé d'adopter des aménagements pour sécuriser sur le plan juridique et fiscal la nouvelle résidence fiscale belge. De fait, le nouveau résident fiscal belge conserve un immeuble français à sa disposition, ce qui constitue l'un des critères de résidence de droit interne français et également un critère de résidence du traité fiscal franco-belge ».