

Quels sont les aspects fiscaux pour les transactions immobilières effectuées par des fonctionnaires européens en Belgique ?

Publié le 30 novembre 2018

Par Me Grégory Homans, avocat-associé et Me Antoine Dekeyser, avocat



Les fonctionnaires et autres agents qui travaillent pour l'Union européenne (ci-après, les «fonctionnaires UE») bénéficient d'un traitement fiscal particulier. L'une des spécificités est que les fonctionnaires UE sont réputés, sur le plan fiscal, être toujours domiciliés dans l'Etat membre où ils résidaient avant leur entrée au service de l'UE (ci-après, le «pays d'origine»). Cette fiction vaut uniquement pour certains impôts. Elle

s'applique notamment en matière d'impôts sur les revenus, d'impôt sur la fortune et de droits de succession. Le conjoint marié du fonctionnaire UE et ses enfants bénéficient également de cette fiction sous certaines conditions. Cette fiction cesse d'être applicable lorsque le fonctionnaire UE arrête de prêter pour l'UE (notamment lorsqu'il part à la retraite).

Analysons ci-dessous le traitement fiscal applicable à certaines opérations immobilières fréquemment réalisées par les fonctionnaires UE.

Achat d'un immeuble belge

Lors de l'acquisition d'un immeuble belge, le fonctionnaire UE doit payer des droits d'enregistrement belges au taux de 10% ou 12,5% selon la région où se situe le bien^[1]. Il est parfois possible de bénéficier d'un taux réduit de droits d'enregistrement (par exemple, en Flandre, l'achat du premier logement peut être soumis, dans certains cas, à un taux de 6% ou 7% depuis juin 2018) et/ou d'un abattement fiscal (en Région bruxelloise, un abattement de 175.000€ est possible lors de l'achat d'un premier logement).

Location d'un immeuble belge à un particulier à des fins résidentielles

Belgique

Le fonctionnaire UE qui loue un immeuble belge à un particulier à des fins résidentielles n'est pas taxé sur les loyers perçus mais seulement sur base d'un revenu fictif nommé «revenu cadastral» indexé, majoré de 40%. Ce revenu est généralement nettement inférieur aux loyers réellement perçus. Le fonctionnaire UE peut être exonéré de tout impôt sur la location d'un immeuble belge si le montant imposable de ses revenus immobiliers belges n'excède pas un certain seuil. Si tel est le cas, il est également dispensé de déposer une déclaration fiscale belge. Cette règle ne vaut

toutefois pas si le fonctionnaire UE perçoit d'autres revenus qui doivent obligatoirement être déclarés en Belgique.

Indépendamment de l'imposition ou non de la location, le fonctionnaire EU doit s'acquitter annuellement d'une taxe foncière belge appelée «précompte immobilier». Il existe toutefois certaines exonérations ou réductions possibles.

Pays d'origine

Il n'est pas exclu que le fonctionnaire UE soit également imposé dans son pays d'origine sur ses revenus locatifs belges. Selon le pays d'origine, cette double imposition sera généralement évitée de trois manières différentes :

- soit, le pays d'origine exonère purement et simplement les revenus fonciers belges
- soit, il exonère ces revenus, tout en tenant compte de ceux-ci pour le calcul de l'impôt dû sur les autres revenus du fonctionnaire UE taxables dans son pays d'origine
- soit, il taxe ces revenus, mais il permet au fonctionnaire UE d'imputer le montant de l'impôt prélevé en Belgique sur le montant de l'impôt dû dans son pays

Vente d'un immeuble belge

Belgique

La plus-value réalisée par un fonctionnaire UE lors de la vente de son immeuble belge est taxable dans certaines circonstances :

- si elle intervient dans un certain délai après l'acquisition
- si elle sort de la «gestion normale de patrimoine privé»
- *etc.*

En cas de taxation, la plus-value est soumise en Belgique, selon les circonstances, à un taux d'imposition de 16,5%, de 33%, voire à un taux d'imposition progressif allant jusqu'à 50%.

Pays d'origine

Il n'est pas exclu que le fonctionnaire UE soit également imposé dans son pays d'origine sur la plus-value qu'il réalise lors de la cession d'un immeuble belge. Selon le pays d'origine, cette double imposition sera généralement évitée sur base d'une des trois mêmes techniques que celles décrites ci-dessus permettant d'éviter une double imposition des revenus fonciers belges dans le pays d'origine. Si aucune de ces trois techniques n'est disponible dans le pays d'origine, d'autres pistes peuvent être envisagées pour éviter que la plus-value réalisée par un fonctionnaire UE sur un immeuble belge soit taxée dans son pays d'origine.

Donation d'un immeuble belge

Belgique

La donation d'un immeuble belge par un fonctionnaire UE à son conjoint et à ses enfants est soumise à des droits de donation en Belgique. Ceux-ci sont compris entre 3% et 27% en fonction du montant de la donation et du domicile du donateur[2].

Pays d'origine

Comme la Belgique n'a conclu, à ce jour, aucun traité préventif de double imposition en matière de donations, la donation d'un immeuble belge par un fonctionnaire UE peut être doublement taxée, en Belgique et éventuellement dans le pays de résidence du donataire.

Succession avec un immeuble belge

Belgique

Si le patrimoine d'un fonctionnaire UE, à son décès, contient un immeuble belge, ses héritiers devront s'acquitter de *droits de mutation par décès* belges sur cet immeuble. Leur taux oscille entre 3% et 80% selon la valeur de l'immeuble et le degré de parenté avec le défunt. Depuis 2018, le conjoint survivant et/ou le cohabitant est susceptible de bénéficier d'une exonération sur le logement familial dans les trois Régions.

Pays d'origine

Le pays d'origine du défunt et des héritiers est susceptible de taxer également la succession. Ceci peut engendrer une double imposition pour les immeubles belges. La Belgique a conclu seulement deux traités préventifs de double imposition en matière successorale (avec la France et la Suède). Dans les autres pays, la double imposition peut parfois être évitée sur base de dispositions de droit interne.

Transmission d'un immeuble belge: optimisation

Pour éviter un coût fiscal trop important lors du transfert par un fonctionnaire UE de son patrimoine immobilier à ses enfants, il est recommandé de structurer de manière prudente et efficace l'achat et la transmission d'immeubles belges par le fonctionnaire UE.

[1] La vente peut parfois être soumise au régime TVA (taux de 21%) au lieu des droits d'enregistrement si elle porte sur des bâtiments à construire, ou en cours de construction, ou sur des bâtiments neufs.

[2] Certains taux préférentiels sont susceptibles de s'appliquer (par exemple, sur la résidence principale).