

Société civile immobilière française : quelle incidence de l'extension du champ d'application de la taxe Caïman ?

De nombreux Belges qui sont propriétaires d'une résidence secondaire en France le sont via une société civile immobilière de droit français (SCI). Cette société est souvent translucide sur le plan fiscal. Cela signifie que l'impôt est arrêté dans le chef de la SCI et réglé directement par ses associés.

Si l'immeuble est donné en location, la SCI perçoit des loyers. Elle peut ensuite les distribuer à ses associés. Comme le droit belge ne connaît pas le concept de transparence fiscale, le traitement fiscal des revenus distribués par une SCI à ses associés résidents belges a été longtemps controversé. La Cour de cassation belge a mis fin à ces débats (arrêts du 29 septembre 2016 et du 21 septembre 2017). Elle distingue deux niveaux d'imposition :

- l'imposition des revenus **perçus** par la SCI : la France dispose du pouvoir d'imposer ces revenus ;
- l'imposition des revenus **distribués** par la SCI à ses associés (résidents belges) : la Belgique dispose du pouvoir d'imposer ces revenus.

Ceci constitue en quelque sorte une « double imposition » des loyers produits par la résidence secondaire française.

Les contribuables belges dans ce cas espéraient profiter de l'extension du champ d'application de la taxe Caïman pour éviter cette double imposition.

En application de cette taxe, les associés de certaines constructions juridiques sont directement taxés sur les revenus perçus par celles-ci (et ce, comme s'ils les avaient eux-mêmes perçus). Ainsi, si les SCI venaient à être visées par la taxe Caïman, les associés seraient réputés sur

le plan fiscal avoir perçu directement les loyers produits par l'immeuble français. Ils seront ainsi imposés exclusivement en France sur ces loyers, et ce, en application du traité fiscal franco-belge conclu le 10 mars 1964.

L'arrêté royal relatif à l'extension du champ d'application de la taxe Caïman a été publié ce 3 décembre 2018 au *Moniteur belge*. La SCI demeure exclue du champ d'application de la taxe, et ce, pour plusieurs raisons (exclusion en vertu d'une taxation minimale et en vertu d'une taxation des revenus concernés en France par application du traité fiscal franco-belge). Le rapport au Roi confirme expressément cette exclusion à plusieurs reprises.

La jurisprudence de la Cour de cassation reste ainsi pleinement applicable. Ainsi, tant que le traité fiscal franco-belge du 10 mars 1964 demeure inchangé (une renégociation de la convention est en cours), les contribuables belges devront s'orienter vers d'autres solutions pour éviter la « double imposition » des revenus que leur distribue leur SCI.

● GRÉGORI HOMANS

Avocat au barreau de Bruxelles

Chargé de cours à l'Université des aînés (UCLouvain)

La gestion patrimoniale franco-belge

Aspects juridiques et fiscaux

Xavier Ceulemans, Antoine Dayez, Gilles de Foy,
Philippe De Page, François Derème, Grégory Homans,
Nicolas Phalempin, Stéphanie Verzura

Comment optimiser un patrimoine franco-belge ?

Pour les Français, s'installer en Belgique peut s'avérer intéressant sur le plan de la taxation des revenus du patrimoine. Cette opération demande toutefois une expertise, tant en droit belge qu'en droit français. Dans cet ouvrage, des spécialistes français ou belges de la gestion patrimoniale vous éclairent sur les règles qui régissent cette matière complexe et sur les avantages patrimoniaux que présente l'installation en Belgique ou, au contraire, le maintien de son patrimoine en France.



Édition 2018 - 322 p. - 95 €