

Un immeuble en SCI : quelles conséquences fiscales ?

Très répandue, la détention d'un immeuble via une SCI française a plusieurs implications fiscales, en Belgique et en France. Attention si on envisage certaines opérations...

Détenir un immeuble par le biais d'une société civile immobilière (SCI) est une pratique répandue en France. Elle séduit aussi de nombreux Belges détenant une résidence sur le sol français et, bien sûr, des Français expatriés sur le sol belge.

Cette structure juridique de droit français permet en effet notamment de faciliter la transmission de l'immeuble à la génération suivante en évitant les problèmes liés à l'indivision : les successeurs pourront se défaire de leurs titres de la SCI plus facilement que de leurs parts dans un immeuble détenu en copropriété.

Mais le recours à une SCI a plusieurs implications fiscales

Au préalable, précisons qu'en droit français, la SCI est généralement considérée comme « translucide », un concept qui n'existe pas en droit belge. En gros, cela signifie que même si la société est le contribuable, c'est aux associés qu'il revient de payer l'impôt dû par celle-ci.

En ce qui concerne les revenus immobiliers perçus par le propriétaire d'une SCI qui réside en Belgique, le postulat de départ est simple : soit il s'agit de revenus fonciers taxés en France, soit il s'agit de dividendes de la société, taxés en Belgique. Mais pour l'administration fiscale, les cours et tribunaux et les spécialistes du droit, le choix n'a pas été aussi simple que cela à opérer : les positions des uns et des autres ont divergé pendant des années, avant deux arrêts de la Cour de cassation de 2016 et 2017 qui semblent avoir mis fin à la controverse.

En substance, la haute juridiction



« La France souhaite se voir attribuer le droit de taxer les plus-values réalisées par des résidents belges lors de la vente de leur titre de société immobilière française. »

**GRÉGORY HOMANS -
DEKEYSER & ASSOCIÉS**

« distingue deux volets d'imposition : l'imposition des revenus perçus par la SCI et l'imposition des revenus distribués par la SCI à ses associés », explique l'avocat Grégory Homans, associé gérant du cabinet Dekeyser & Associés. « La Cour conclut que les revenus attribués par une SCI translucide

à ses associés résidents belges constituent des revenus de nature mobilière pour lesquels la Belgique dispose du pouvoir d'imposition. » Cette position de la Cour de cassation implique une double imposition économique des revenus distribués par la SCI. Selon Me G. Homans, il existe plusieurs manières d'éviter cette double imposition.

Vente, donation et succession

Mais quelle est la fiscalité qui s'appliquera en cas de vente de titres d'une SCI ? « Il est généralement possible de se baser sur la convention franco-belge préventive de double imposition pour permettre à un résident belge d'éviter tout impôt sur la plus-value réalisée lors de la vente des titres de sa SCI. Il convient toutefois d'être attentif à la renégociation de la convention actuellement en cours. La France souhaite se voir attribuer le droit de taxer les plus-values réalisées par des résidents belges lors de la vente de leur titre de société immobilière française. Il semble qu'une nouvelle convention fiscale franco-belge n'entrera en vigueur qu'en 2021 au plus tôt », indique Me G. Homans.

Quid en cas de donation des titres de la SCI ? Dans la plupart des cas, cela aboutira à une double imposition, en Belgique et en France. Me Homans précise que « jouer sur les abattements fiscaux (réduction de la base imposable, ndlr), le démembrement de propriété (donation de la nue-propriété en conservant l'usufruit) et la répartition entre les personnes gratifiées, permet de réduire la charge fiscale considérablement côté français ». Côté belge, les droits de donation en ligne directe ne dépasseront pas 3,3 %.

En cas de succession, la convention franco-belge permet d'éviter une double imposition : c'est à la Belgique qu'il reviendra de taxer la transmission des titres de la SCI lors du décès. « Des droits de succession belges seront dus sur la valeur vénale des titres, et non de l'immeuble. Cela signifie que l'ensemble des dettes de la SCI est pris en considération », souligne Me Grégory Homans. ■