



La fiscalité immobilière belge encore plus favorable

Les changements de règles en matière de donation immobilière ont permis de combler le retard de la Belgique et encouragent désormais la transmission du vivant. TEXTE FRÉDÉRIC LEJOINT

Le constat que nous avons posé l'année dernière (JV n°49) est resté en grande partie valable, avec des modifications qui ont été peu importantes, en particulier au niveau français. « Pratiquement rien n'a changé en matière de fiscalité immobilière, car il est extrêmement difficile de faire évoluer le régime fiscal à un an des élections présidentielles. Le dernier à avoir tenté de le faire était Nicolas Sarkozy, et cela

lui avait fait perdre une partie de ses soutiens à droite », se souvient Jean-Louis Waucquez (Responsable de l'Ingénierie patrimoniale internationale chez Degroof Petercam). « Je suis à ce titre assez satisfait d'avoir un climat fiscal moins fluctuant en France car cela permet de pouvoir mettre en place des solutions plus adaptées aux besoins des clients. Pour autant, le système fiscal français au niveau immobilier est toujours aussi peu favorable. »

Si la France se montre plus favorable pour l'acquisition et la donation de biens immobiliers, la Belgique a conservé un avantage très important au niveau de la détention et de la vente, et le Royaume a sensiblement réduit son retard au niveau de la donation immobilière. « Modifier le système de taxation sur l'immobilier en Belgique est très compliqué et très politique. Tout changement pourrait avoir un impact très lourd sur les loyers, sur le revenu disponible et sur la croissance de l'économie », souligne Jean-Louis Waucquez (Degroof Petercam). « Dans l'ensemble, le système belge reste largement plus favorable que le français, ce qui constitue un facteur de bonne tenue du marché immobilier. Les logements



“ Dans l'ensemble, le système belge reste largement plus favorable que le français, ce qui constitue un facteur de bonne tenue du marché immobilier. ”

Jean-Louis Waucquez, Degroof Petercam

restent plus accessibles pour les locataires et le rendement des propriétaires reste très attractif. »

Acquisition

Au niveau de l'acquisition d'un bien immobilier, les droits d'enregistrement payés en France tournent autour de 7,5 % une fois intégrés les frais de notaires, contre 12,5 à 15 % en Belgique. Soit du simple au double. La Flandre se montre un peu plus favorable, avec des droits d'enregistrement limités à 10 % et la possibilité de déduire les droits d'enregistrement payés lors de l'achat de la première habitation lors de l'achat ultérieur d'une nouvelle résidence principale. La Wallonie s'est à nouveau distinguée récemment en ajoutant une nouvelle disposition depuis le début de l'année 2016, avec des droits d'enregistrement qui atteignent désormais 15 % lors de l'acquisition d'un troisième immeuble dans le patrimoine.

« Et comme il s'agit de biens situés en Belgique ou à l'étranger, détenus à plus de 33 % en pleine propriété ou en usufruit, le contribuable tombe très rapidement dans le cadre de cette loi. De même, s'il s'agit d'un immeuble avec au moins trois appartements. À l'origine, cette mesure ne devait être valable qu'un an, et il sera intéressant de voir si elle sera prolongée ou pas », souligne Caroline Amico (Banque Transatlantique Belgium).

« Au niveau bruxellois, il devait y avoir une augmentation du montant à prendre en compte (de 60 000 vers 175 000 euros) pour l'exonération sur les droits d'enregistrement à payer pour l'acquisition d'un premier logement, mais cette mesure n'est finalement pas passée, probablement en raison des mesures prises au niveau des droits de donation immobilière. »

À noter également que les règles relatives au bonus logement ont également été modifiées en profondeur suite à la régionalisation de ce mécanisme au 1^{er} janvier 2015 (voire encadré ci-dessous).

Bonus logement

Le bonus logement se rapporte à une réduction d'impôt octroyée pour l'acquisition ou la rénovation d'une habitation familiale destinée à devenir la résidence unique et propre. L'emprunteur pouvait déduire les remboursements en capital de son emprunt hypothécaire de même que les intérêts et les primes d'assurance-vie, pour un montant de 2.280 euros par an (+760 euros durant les 10 premières années de l'emprunt). L'avantage du bonus logement lié aux emprunts conclus avant le 31 décembre 2014 est resté une matière fédérale. Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'octroi du bonus logement a été régionalisé, et son avantage varie maintenant fortement d'une région à l'autre. En Flandre, le bonus logement est fixé au taux forfaitaire de 40 % quels que soient les revenus des contribuables. À Bruxelles, c'est une réduction d'impôt de 45 % qui est d'application jusqu'au 31 décembre 2016, date à laquelle le bonus logement sera bonnement et simplement supprimé. En région wallonne, le bonus logement a déjà été supprimé à fin 2015 et a été remplacé par le Chèque Habitat, une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt qui est individualisé et se rapporte à l'acquisition d'une habitation propre et unique.



“ Au niveau bruxellois, il devait y avoir une augmentation du montant à prendre en compte (de 60 000 vers 175 000 euros) pour l'exonération sur les droits d'enregistrement à payer pour l'acquisition d'un premier logement. ”

Caroline Amico, Banque Transatlantique Belgium

Détention

Une fois le bien immobilier entré dans le patrimoine, la Belgique présente des avantages certains, avec une taxation de la résidence principale qui se limitera au paiement annuel du précompte mobilier libératoire, et une taxation sur base du revenu cadastral pour les autres biens immobiliers éventuellement mis en location (à condition que le locataire ne décide pas d'affecter ce bien à son activité professionnelle). Le niveau du revenu cadastral n'a plus fait l'objet d'une adaptation depuis 1975 et ne correspond bien souvent plus à la réalité du marché immobilier.

En France, les frais liés à la détention d'un bien seront souvent beaucoup plus élevés, entre la taxe foncière (payée par le propriétaire), la taxe d'habitation (payée par l'occupant), la surtaxe éventuelle de 20 % sur la taxe d'habitation en fonction de l'endroit où se trouve le bien, l'impôt de solidarité sur la fortune (pour les patrimoines très importants) et la taxation des revenus fonciers au taux marginal de l'impôt sur les revenus, auxquels il faudra bien entendu ajouter les prélèvements sociaux de 15,5 % pour faire bonne mesure et la contribution exceptionnelle pour hauts revenus (si les revenus mobiliers sont très importants).

« Pour les non résidents, il est possible de réduire sensiblement l'ardoise en réalisant des libéralités à des institutions d'utilité publique approuvées les autorités françaises, soit un montant équivalent à 75 % de cette libéralité avec un maximum de 50 000 euros », précise Jean-Louis Waucquez (Degroof Petercam). « Ce type de comportement philanthropique est commun chez nos clients, et nous l'encourageons car cela permet de joindre l'utile à l'agréable. »

Plus-value

La fiscalité sur les plus-values est largement à l'avantage de la Belgique, avec un taux de 0 % pour peu que le contribuable respecte certaines règles relative à la durée de détention. L'administration pourra toutefois prélever jusqu'à 33 % de la plus-value si elle estime que celle-ci a été réalisée de manière spéculative. « L'administration fiscale belge est devenue beaucoup plus tatillonne envers les particuliers qui achetaient un bien immobilier pour le transformer et le revendre rapidement en réalisant une belle plus-value », indique Jean-Louis Waucquez (Degroof Petercam). « Elle est aujourd'hui nettement plus attentive quant au respect d'une gestion normale de son patrimoine immobilier lors de la réalisation d'une plus-value. »

La France continue pour sa part à imposer la plus-value sur base d'un taux de 19 %, avec une exonération qui n'est atteinte qu'au bout de 22 ans suivant l'achat, et concentrée sur les cinq dernières années. « La seule modification d'importance intervenue en France concerne le rétablissement des prélèvements sociaux (15,5 % exonérables au bout de 30 ans après l'acquisition) sur les revenus fonciers perçus depuis le 1^{er} janvier 2015 et sur les plus-values immobilières réalisées depuis le 1^{er} janvier 2016 », indique Hélène Cohadon (Banque Transatlantique Belgium). « Fondamentalement, les comportements par rapport à cette taxation sont en train de se normaliser, et ne freinent plus vraiment l'achat d'un bien immobilier en France pour un résident fiscal belge. »

Non-résidents

Il y avait auparavant une tolérance de l'administration fiscale française par rapport aux non résidents, qui octroyait une exonération de la taxation sur la plus-value sur la vente de la première résidence en



“ Dans cette matière, il faut bien se souvenir qu'il s'agit d'une tolérance de la part de l'administration française. ”

Hélène Cohadon, Banque Transatlantique Belgium

France, ce qui permettait aux candidats à l'expatriation de pouvoir revendre leur résidence principale une fois partis à l'étranger. « Aujourd'hui, cette tolérance semble être remise en question », souligne Jean-Louis Waucquez (Degroof Petercam), « et nous conseillons dès lors de redoubler de prudence et de revendre la résidence principale avant d'avoir quitté le territoire français ».

L'arrêt qui a provoqué cette remise en question provient de la cour d'appel de Paris, et indique explicitement le long délai entre le départ en Suisse du

contribuable français et la vente de l'ancienne résidence principale pour justifier le refus d'octroyer l'exonération de la taxation sur la plus-value réalisée. Il n'est pas encore certain que cet arrêt isolé fasse jurisprudence dans le futur.

« Dans cette matière, il faut bien se souvenir qu'il s'agit d'une tolérance de la part de l'administration française », souligne Hélène Cohadon (Banque Transatlantique Belgium). « Nous avons toujours conseillé la prudence en cette matière. Il ne faut pas louer le bien, il ne faut pas qu'un enfant l'occupe, et il faut faire preuve de la plus grande diligence pour vendre le plus rapidement l'ancienne résidence principale afin de profiter de l'exonération. Et avoir déjà mis en vente le bien avant de quitter le territoire français est pratiquement obligatoire. »

Droits à payer sur les donations

	RÉGION WALLONNE		
	Frère/ Sœur	Oncle/Tante Neveu/Nièce	Autres
0-50 000	10 %	10 %	20 %
50 000-75 000	10 %	20 %	30 %
75 000-150 000	20 %	20 %	30 %
150 000-175 000	20 %	30 %	40 %
175 000-300 000	30 %	30 %	40 %
300 000-350 000	30 %	40 %	50 %
350 000-450 000	40 %	40 %	50 %
> 450 000	40 %	50 %	50 %

CHAUSSÉE D'ALSEMBERG



Dispositions spécifiques

Les deux autres Régions ont également quelques dispositions plus spécifiques. La Flandre dispose ainsi d'un taux encore plus réduit, par exemple si des travaux ont été entrepris dans le bien en vue de diminuer son empreinte énergétique. « La Région de Bruxelles a également supprimé le délai de trois ans durant lequel la donation pouvait être réintégrée à la masse successorale du défunt, afin de calculer le taux marginal auquel elle aurait été imposée », indique Caroline Amico (Banque Transatlantique Belgium). « Il est aujourd'hui possible de donner un immeuble et de mourir le lendemain sans application de la réserve de progressivité. »

Si la France conserve un système de transmission par donation attractif pour les patrimoines immobiliers de petite taille, la Belgique a fortement comblé le retard qu'elle pouvait avoir en ce domaine avec ces nouvelles mesures. « Il est possible de donner aujourd'hui beaucoup plus rapidement un bien à un taux nettement moins élevé », souligne Caroline Amico (Banque Transatlantique Belgium). « C'est une économie fiscale considérable pour les contribuables qui transmettent un bien de leur vivant »

Succession

Enfin, rien n'a changé en matière de droits de succession (hors de la modification des règles de réintégration de la donation dans un délai de trois ans en Région bruxelloise). En ligne directe, le taux marginal d'imposition en France reste beaucoup plus élevé qu'en Belgique (45 % contre 30 %), mais avec une progressivité nettement moins rapide. Et comme d'habitude, le système belge se caractérise également par des règles différentes seront les trois Régions, avec un taux marginal légèrement plus intéressant en Flandre (27 %), qui dispose également d'une disposition permettant de taxer séparément le patrimoine mobilier et immobilier. La résidence principale sera exonérée lors de la mort d'un conjoint dans les trois Régions, mais la Wallonie limite cette exonération à 160 000 euros par conjoint. ■

La Société Civile Immobilière

La structuration patrimoniale via une Société Civile Immobilière de droit français reste toujours un must, car celle-ci permet d'assurer la détention d'un patrimoine immobilier important sur plusieurs générations et d'assurer une bonne autonomie dans la gestion du patrimoine immobilier. « Tout dépendra toutefois de la nature du bien. Si la valeur du bien est inférieure à 1 million d'euros, il sera plus facile de transmettre le bien en utilisant des donations, d'autant que, contrairement à la Belgique, le système français permet de calculer l'abattement uniquement sur la valeur de l'usufruit », souligne Jean-Louis Waucquez (Degroof Petercam). Les revenus perçus par les résidents fiscaux belges détenteurs de la SCI sont fiscalement considérés comme des revenus immobiliers et ne seront donc pas taxés une seconde fois les revenus fonciers sur base de la convention de double imposition franco-belge. Ils doivent toutefois être mentionnés au titre de revenus immobiliers de source étrangère dans la déclaration fiscale belge.