



# La SCI a perdu de son intérêt

Il reste toutefois possible de ne pas subir de double taxation sur les revenus locatifs générés par la société civile immobilière.

**L**a société civile immobilière (SCI) est une forme de détention d'un actif immobilier français très prisée des expatriés. Les Belges qui acquièrent une résidence secondaire en France le font le plus souvent au travers de ce véhicule patrimonial. « L'intérêt d'une SCI ne se situe pas tant au niveau fiscal que civil. La SCI offre d'indéniables facilités sur le plan de la gestion de l'immeuble », souligne François Parisis (Directeur de l'ingénierie patrimoniale et de la fiscalité à la Banque Transatlantique Belgium). « Si cet outil de détention est toujours intéressant pour un résident fiscal français, il est devenu nettement moins attrayant pour le résident fiscal belge. »

## Double imposition

La SCI est une entité dotée de la personnalité juridique. En France, elle est le plus souvent taxée à

---

“ L'intérêt d'une SCI ne se situe pas tant au niveau fiscal que civil. Elle offre d'indéniables facilités sur le plan de la gestion de l'immeuble. ”

*François Parisis, Banque Transatlantique Belgium*

---

l'IR (impôt sur les revenus), à moins que le contribuable ait opté pour une taxation à l'IS (impôt des sociétés). Lorsque la SCI est taxée à l'IR, les détenteurs de parts sont imposés sur les bénéfices dégagés par la SCI en proportion de leurs droits dans la société, en partant du principe que les revenus d'une SCI sont des revenus immobiliers qui ne sont imposables que dans le pays de situation de l'immeuble, autrement dit la France. Jusqu'il y a peu, les contribuables belges pouvaient s'appuyer sur un arrêt de la Cour de cassation belge qui, en 2004, avait donné tort aux autorités fiscales belges qui prétendaient vouloir taxer les revenus d'une SCI.

Tout aurait pu s'arrêter là si l'administration fiscale s'était alignée sur cette jurisprudence. Or elle n'a eu de cesse de contester cet arrêt jusqu'à ce que l'occasion lui soit donnée de soumettre à nouveau cette problématique à la Cour. Par un arrêt de principe du 29 septembre 2016, la plus haute juridiction belge a fait volte-face et décidé que les distributions faites par une SCI détenue par un résident fiscal belge devaient être considérées comme des revenus et subir en Belgique une taxation de 30 % en plus de l'impôt sur le revenu français. Face à ce cas de double imposition, force est de reconnaître que la convention fiscale signée entre la France et la Belgique n'est d'aucun secours pour les contribuables belges.

## Céder une SCI

Comment expliquer ce cas de double imposition ? La cause se trouve dans le statut hybride de la SCI (une personne morale taxée comme une personne physique) qui n'a pas d'équivalent en Belgique.

« Désormais, tous les flux d'argent, autres que les remboursements de capital ou de compte courant, qui sortiront de la SCI seront imposés à 30 % », indique François Parisis.

Cet arrêt est surtout problématique pour les détenteurs de parts d'une SCI propriétaire d'un immeuble de rapport ; il est moins préoccupant – du moins dans l'immédiat – pour ceux qui ont logé leur seconde résidence dans une telle structure étant donné qu'un immeuble ne génère à priori aucun revenu susceptible d'être distribué aux détenteurs de parts. « Mais, à plus long terme, si l'immeuble est vendu et qu'une plus-value est dégagée, cette dernière sera vraisemblablement taxée en France (ndlr : sauf si la vente se fait après 22 ans) et, si ce bénéfice est redistribué aux associés belges de la SCI, un impôt supplémentaire de 30 % viendra grever le revenu perçu », souligne François Parisis tout en ajoutant que « la vente des parts détenues dans la SCI sera plus indiquée à l'avenir si on veut éviter la double imposition ». En effet, seule la France taxe la plus-value résultant de la cession des parts d'une SCI, la Belgique exonérant les plus-values sur actions.

## Ne plus distribuer

La question est donc désormais de savoir comment on peut optimiser la situation. « Habituellement, lorsqu'on constitue une SCI, on la dote d'un capital minimum et on lui octroie un prêt – sous la forme d'une avance d'associé – pour lui permettre d'acheter l'immeuble. Ce faisant, on diminue l'assiette imposable dans le cadre de l'ISF (l'impôt de solidarité sur la fortune). Plutôt que de verser un dividende aux associés, pourquoi ne pas rembourser progressivement leur compte courant ? La question de la taxation en Belgique de la distribution ne se posera que bien plus tard lorsque l'avance aura été intégralement remboursée », précise François Parisis.

Comment faire lorsqu'il n'y a pas ou plus de compte courant d'associé ? « La solution consiste alors à mettre les bénéfices de la société en réserve, ce qui n'entraîne aucune imposition en Belgique. Ensuite, les réserves peuvent être incorporées au capital social en attribuant des parts sociales nouvelles aux associés. Enfin, une fois le bénéfice transformé en capital, on peut facilement réduire les fonds propres de la SCI et restituer le capital excédentaire aux associés. Assez étonnamment, cette opération ne donne lieu à aucun frottement fiscal. Notons qu'en France, la SCI peut fonctionner avec un capital de 1 euro. Moyennant quelques subtilités comptables, on peut éviter la taxation de 30 % qui serait due en Belgique sur les montants distribués aux associés. Soyons cependant attentifs à ne pas enchaîner trop rapidement ces différentes opérations pour ne pas attirer les foudres de l'administration fiscale », insiste encore François Parisis.

## Transmission

La détention d'un immeuble français au travers d'une SCI a pour effet de transformer l'immeuble en un actif mobilier. Dès lors, la transmission par voie d'héritage des parts sociales d'une SCI détenue par un résident fiscal belge est exclusivement soumise aux

## En résumé

« Pour le résident fiscal belge, ce n'est désormais plus la panacée de détenir un bien immobilier en France au travers d'une SCI taxée à l'IR. C'est clairement une solution que nous ne recommandons plus à nos clients, si ce n'est avec parcimonie et dans des cas très spécifiques. Pour les SCI déjà existantes, des solutions d'optimisation fiscale existent mais elles ne permettent pas d'échapper en Belgique à la taxation du boni de liquidation. Le moment venu, il faudra sans doute privilégier la cession des parts de la SCI. »

droits de succession belges. En revanche, la donation de parts d'une SCI effectuée par une personne résidente fiscale belge est soumise aux droits de donation en France même si elle est réalisée à l'étranger. Bien qu'il soit possible de ne pas enregistrer la donation en Belgique (en passant l'acte en France ou aux Pays-Bas), il est vivement conseillé de le faire. En effet, les droits de donation belges (de 3 à 7,7 % selon la Région où réside le donateur et le lien de parenté entre le donataire et lui) peuvent s'imputer sur les droits dus au Trésor français. On ne paye donc aucun euro en plus si on enregistre la donation en Belgique. L'avantage d'un tel enregistrement est d'éviter les droits de succession belges en cas de décès du donateur dans les trois ans.

On conseillera également de ne donner que la nue-propriété des parts de la SCI étant donné qu'en France les droits de donation sont calculés uniquement sur ce que l'on reçoit, à savoir la nue-propriété. Par comparaison, en Belgique, les droits sont calculés sur la valeur de la pleine propriété même si l'usufruit du bien donné est conservé par le donateur. Ajoutons qu'un abattement renouvelable tous les 15 ans permet de réduire encore le montant des droits de donation en France. Il est de 100.000 € par donateur et par donataire lorsque la donation se fait au profit des enfants. Un tel dispositif permet parfois de transmettre un immeuble en exemption totale de droits. ■

« Désormais, tous les flux d'argent, autres que les remboursements de capital ou de compte courant, qui sortiront de la SCI seront imposés à 30 %. »

François Parisis, Banque Transatlantique Belgium