

CRITÈRES DÉCISIONNELS POUR DÉTENIR DE L'IMMOBILIER EN TRANSNATIONAL : SYNTHÈSE

Belgique / France

**LAURENT DONNAY
DE CASTEAU**

AVOCAT ASSOCIÉ, ADVISIUS
CHARGÉ D'ENSEIGNEMENT, ESCP-EUROPE

NICOLAS BILLOTTE

AVOCAT ASSOCIÉ, VASLIN ASSOCIÉS

MATTHIEU SORDET

AVOCAT, VASLIN ASSOCIÉS

I. INVESTISSEUR BÂTI, RÉSIDENT FISCAL BELGE, POUR DE L'IMMOBILIER EN FRANCE.....	89
A. Immobilier générant des revenus locatifs.....	89
B. Immobilier ne générant pas de revenus locatifs.....	100
C. Critères décisionnels pour un immeuble en France.....	101
II. INVESTISSEUR RÉSIDENT FISCAL FRANÇAIS, POUR DE L'IMMOBILIER BÂTI EN BELGIQUE.....	102
A. Immobilier générant des revenus locatifs.....	102
B. Immobilier ne générant pas de revenus locatifs.....	105
C. Critères décisionnels pour un immeuble en Belgique.....	106
CONCLUSION.....	107

Détenir de l'immobilier à l'étranger pour l'investisseur personne physique représente un double écueil fiscal.

D'une part, l'investisseur est en général soumis à une imposition mondiale dans son État de résidence. Tel est le cas en Belgique (article 5 du Code des impôts sur les revenus 1992, en abrégé CIR92), et en France, s'agissant des personnes physiques (art. 4 A du Code général des impôts, en abrégé CGI). En revanche, s'agissant des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), le principe de territorialité de l'impôt est prévu par les textes¹ (art. 209, I, du CGI).

D'autre part, l'investisseur peut être soumis à une imposition dans l'État de la source. Tel est le cas pour les revenus de source belge attribués ou mis en paiement en faveur de non-résidents de la Belgique : notamment revenus d'immeubles situés en Belgique (art. 228, § 2, 1^o, du CIR92), dividendes distribués par une société résidente belge (art. 228, § 2, 2^o, du CIR92), et bénéfices réalisés au travers d'un établissement belge (art. 228, § 2, 3^o, du CIR92). En France, sont visés les revenus de source française attribués ou mis en paiement en faveur de non-résidents, notamment revenus d'immeubles ou de droits réels sur des

immeubles situés en France (art. 209, I, ou 244bis A, du CGI), les dividendes distribués par une société résidente française (art. 119bis du CGI), et les bénéfices réalisés au travers d'un établissement français (art. 209, I, du CGI).

En l'absence de convention fiscale et en l'absence de mesures nationales atténuant la fiscalité nationale en cas d'imposition de revenus de source étrangère (par exemple, l'article 156 du CIR92 réduisant de moitié l'impôt belge sur certains revenus étrangers, notamment les revenus de biens immobiliers sis à l'étranger), l'investisseur subira une double imposition de son patrimoine localisé dans un autre État que celui de sa résidence. Les conventions préventives de double imposition ainsi que le Traité sur l'Union européenne constituent les premiers remparts protégeant l'investisseur européen d'une double imposition directe de son patrimoine localisé en Europe.

Au-delà de ce premier rempart, l'imperfection des mesures préventives de double imposition et la divergence d'application de mesures particulières aboutiront dans certains cas à des impositions économiquement plus lourdes du seul fait du caractère transnational du patrimoine de l'investisseur.

1. Principe ancien, posé par le législateur dès 1917 pour l'imposition des bénéfices industriels et commerciaux à l'impôt sur le revenu, le principe de territorialité implique la soumission à l'IS des seuls bénéfices réalisés par des « entreprises exploitées en France ». Échappent ainsi à l'assiette de l'IS les bénéfices d'une activité effectuée certes par une société française, mais dans une entreprise exploitée à l'étranger ; symétriquement, les contribuables ne peuvent déduire du résultat imposable les pertes réalisées à l'étranger.

L'étude des incidences fiscales de l'acquisition, de la détention, de la cession et de la transmission d'un patrimoine international est indispensable, et se révèle complexe. Les contributions à cette revue l'illustrent parfaitement. La présente contribution apporte sa pierre à l'édifice de l'analyse, par une approche transversale de thèmes brillamment analysés dans les autres contributions auxquelles nous renvoyons le lecteur pour tous développements que nous ne reformulerons pas dans la présente, afin de préserver une approche synthétique. Nous abordons cette synthèse au départ du projet économique de l'investisseur personne physique permettant d'identifier les critères à considérer au niveau fiscal, à côté des autres critères décisionnels économiques, pour déterminer le mode de détention adéquat de son investissement patrimonial transnational dans l'immobilier, qu'il s'agisse d'un investissement en direct ou via

une société immobilière. Nous rendons chaque situation autonome par rapport aux autres, pour permettre une lecture limitée, le cas échéant, à une seule situation sans renvoi à une autre, en évoquant les situations suivantes :

- immeuble générant des revenus locatifs, en procédant à la distinction entre :
 - immobilier affecté à la location commerciale, para-hôtelière ou professionnelle ;
 - immobilier affecté au résidentiel ;
- immeuble ne générant pas de revenu locatif.

Nous envisageons le cas le plus fréquent du résident belge détenant de l'immobilier en France, puis nous évoquerons de manière encore plus synthétique le cas inverse.

I. INVESTISSEUR PERSONNE PHYSIQUE, RÉSIDENT FISCAL BELGE, POUR DE L'IMMOBILIER EN FRANCE

A. Immobilier générant des revenus locatifs

1) Immobilier affecté à la location commerciale, location para-hôtelière, location professionnelle² (affectation professionnelle du bien immeuble par le preneur)

	Immeuble en France	Aspects belges
Acquisition	<p>Immeubles et droits réels immobiliers</p> <p>La mutation doit être constatée par un acte authentique (acte notarié ou émanant d'une autorité administrative ou judiciaire) enregistré et publié au fichier immobilier. Les émoluments de notaire peuvent être évalués à environ 1 % TTC de la valeur vénale de l'immeuble acquis.</p> <p>Les droits d'enregistrement sont à acquitter au taux de 5,80 % (par exception, il est de 5,09 % pour les départements de l'Indre, de l'Isère, du Morbihan et de Mayotte), calculés sur la valeur d'acquisition de l'immeuble ou sa valeur vénale si elle est supérieure.</p> <p>Le taux est réduit à 0,715 % en cas d'acquisition d'un immeuble neuf soumis à TVA³ ou d'un immeuble avec engagement de revendre dans les 5 ans.</p> <p>L'acte d'acquisition peut être passé à l'étranger, mais sera régularisé par un notaire français. Outre les questions attachées à la publicité foncière, les règles de territorialité en matière de droits d'enregistrement prévoient qu'en principe seuls les actes passés en France déclenchent les droits d'enregistrement⁴. Pour éviter que ce type d'opération ne permette d'éviter les droits dus, la doctrine administrative a prévu que, lorsqu'il s'agit de biens français dont la mutation est obligatoirement soumise à l'impôt, et notamment d'immeubles, peu importent le lieu où l'acte a été dressé et la nationalité des parties contractantes : le droit de mutation doit être acquitté dans les délais légaux, dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une mutation verbale⁵, c'est-à-dire dans le mois de l'entrée en possession.</p> <p>Une taxe additionnelle de 0,6 % est prélevée sur les mutations de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage en Île-de-France.</p>	<p>En l'absence d'acte notarié belge, aucun enregistrement n'est obligatoire en Belgique, tant pour l'acquisition de l'immeuble sis en France que pour l'acquisition d'actions d'une société à prépondérance immobilière.</p>

2. Pour les besoins de la fiscalité française, le fait que le bien immobilier soit utilisé dans le cadre d'un bail commercial ou d'un bail professionnel n'emporte pas de conséquences particulières. Dans la mesure où cette partie traite notamment des locations para-hôtelières qui correspondent à une activité commerciale, nous considérerons que cette partie traite des locations qui, en droit français, s'apparentent à des activités meublées (cf. location meublée à usage d'habitation, location d'immeubles dotés d'équipements industriels, agricoles, etc., ou encore location para-hôtelière). S'agissant d'immeubles détenus par une société, nous considérerons également que ces derniers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, ou agricole de ladite société, ce qui peut avoir une incidence sur la caractérisation de la prépondérance immobilière de cette société.

3. Par exemple, les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) bénéficient d'un régime spécial à taux réduit. La vente sera d'abord soumise à la TVA au taux de 20 %, puis au droit de vente de 0,715 % et à la CSI de 0,10 %.

4. BOI-ENR-DG-20-10, 11 avril 2016, §§ 60 et 110.

5. Art. 638 du CGI.

	<p>Titres de sociétés à prépondérance immobilière⁶ Acte enregistré dans un délai d'un mois à compter de sa date au service des impôts du domicile d'une partie à l'acte. Droits d'enregistrement au taux de 5 %.</p> <p>Lorsque la cession est constatée à l'étranger, elle doit être enregistrée par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France dans le délai d'un mois. L'acte doit ensuite être enregistré dans un délai d'un mois. À partir du moment où la cession des titres aura été réalisée à l'étranger (en présence d'un acte ou non), elle devra obligatoirement être constatée par un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, dans le délai d'un mois⁷.</p> <p>Cet acte notarié sera enregistré dans le délai d'un mois, au service des impôts de la résidence du notaire⁸. Le droit d'enregistrement de 5 % et l'impôt dû sur l'éventuelle plus-value (cf. note 10) sont acquittés à cette occasion.</p>	
Détention	<p>Détention en direct Les revenus locatifs de locations meublées, de locations para-hôtelières ou autres locations assimilées à des activités commerciales sont imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'au prélèvement de solidarité de 7,5 %, s'agissant des non-résidents.</p> <p>Selon le montant des revenus réalisés sur l'année avec l'immeuble, ces derniers peuvent bénéficier, le cas échéant, d'une détermination de l'assiette imposable selon un régime forfaitaire dit « micro-BIC » ou, à défaut, selon le régime réel d'imposition.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● régime réel d'imposition : le revenu net est égal à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges acquittées, augmenté des dotations aux amortissements s'agissant des immeubles donnés en location (amortissement seulement des constructions, mais non de la valeur des terrains). Mécaniquement, sous un régime réel d'imposition, dans la mesure où l'amortissement pourrait être d'environ 3,3 % de la valeur d'acquisition du bien par an, s'agissant d'un amortissement linéaire sur 30 ans, que les intérêts d'emprunt sont de l'ordre de 1,5 % par an, et que les recettes brutes s'élèvent à 4 %-5 % de la valeur vénale du bien (taux moyen de rentabilité en matière immobilière), la base imposable est nulle ou quasi nulle sur les premières années de détention de l'immeuble. ● micro-BIC : applicable aux contribuables dont le revenu brut annuel est inférieur ou égal à 70 000 euros (en excluant les revenus accessoires). Le revenu net est égal à 50 % des recettes encaissées. S'agissant des activités de location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes, le seuil est porté à 170 000 euros, et le revenu net est alors égal à 29 % des recettes encaissées. Ce régime spécifique n'est applicable qu'aux chambres d'hôtes et aux meublés de tourisme dans les conditions visées à l'article L. 324-1 du Code de tourisme. <p>Le revenu net ainsi déterminé est ensuite imposé par application du barème progressif de l'impôt sur le revenu et du quotient familial, mais il sera fait application d'un</p>	<p>Détention en direct Déclaration des revenus français : revenus locatifs qui seront exonérés, mais pris en compte pour la détermination du taux d'imposition des autres revenus imposables aux taux progressifs⁹ (immobiliers et professionnels) en Belgique (mécanisme de la réserve de progressivité). Les charges réelles liées à l'immeuble ne sont pas prises en compte (la détermination du revenu net est forfaitaire). Les intérêts d'emprunt pour l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un immeuble, peuvent être déduits et, le cas échéant, donner lieu à réduction d'impôt, moyennant conditions.</p> <p>Une activité para-hôtelière peut prendre différentes formes. Dans l'hypothèse de la location touristique par laquelle le touriste lui-même est le locataire, nous renvoyons à nos commentaires ci-dessous pour la location résidentielle. Si le locataire est un professionnel, le propriétaire personne physique résident belge restera imposable sur les revenus locatifs. Si la location est meublée, les revenus couvrent pour une partie la location de l'immeuble, pour une autre celle des meubles meublants. La partie mobilière, en ce qu'elle est procurée par la location du bien immobilier, nous semble visée par l'article 3, § 4, de la convention fiscale franco-belge, attribuant le pouvoir d'imposition à la France. Y a-t-il lieu dès lors d'intégrer la quote-part mobilière dans les revenus immobiliers exonérés par convention au sein de la déclaration annuelle à l'impôt des personnes physiques ? Nous ne le pensons pas, car, en droit interne belge, cette quote-part n'est pas qualifiée de revenu immobilier ; elle serait déclarée en Belgique, pour son montant net, en tant que revenu de la location de biens mobiliers (avec mention du régime spécial d'imposition découlant de la convention fiscale), ou en tant que revenu professionnel (exonéré sous réserve de progressivité) si cette location meublée engendre l'exercice d'une activité professionnelle (question de fait, à apprécier compte tenu des modalités et des services mis en œuvre pour la location, de l'organisation mise en œuvre et du financement de cette activité, etc.). Enfin, les charges facturées, le cas échéant, au propriétaire de l'immeuble pour des prestations para-hôtelières fournies par des prestataires ne sont pas en tant que telles déductibles du revenu immobilier.</p>

6. S'agissant des droits d'enregistrement, sont à prépondérance immobilière les personnes morales dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, françaises ou étrangères, dont l'actif brut total est constitué pour plus de la moitié d'immeubles ou de droits immobiliers sis en France, ou de participations dans des personnes morales dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation et elles-mêmes à prépondérance immobilière. Peu importe le nombre de personnes morales à prépondérance immobilière qui s'interposent pour qualifier de personne morale à prépondérance immobilière la personne morale dont les titres sont cédés.

7. Art. 726, I, 2^o, alinéa 4, du CGI.

8. Art. 635, 2, 7^obis et 650, 1, du CGI.

9. Hors additionnels communaux et abattements fiscaux, ces taux s'élèvent pour l'année 2020 de 25 % (pour la tranche de revenus annuels jusqu'à 13 440 euros) à 50 % (pour la tranche de revenus annuels supérieurs à 41 060 euros).

taux minimum de 20 %¹⁰. Toutefois, dans l'hypothèse où le non-résident justifierait que son taux d'imposition serait inférieur à 20 % s'il était résident fiscal français – et donc assujéti à une imposition française sur l'ensemble de ses revenus mondiaux –, alors le taux réel pourrait trouver à s'appliquer sur ses revenus fonciers français uniquement¹¹. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2019, s'agissant des personnes physiques qui relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (soit les pays de l'Union européenne et l'Islande, la Norvège, le Liechtenstein et la Suisse), ces dernières sont exonérées de CSG et de CRDS sur leurs revenus de source immobilière si, par ailleurs, elles ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de Sécurité sociale français. Ces personnes restent soumises au prélèvement de solidarité fixé à 7,5 % affecté au budget de l'État, et prévu à l'article 235ter du Code général des impôts.

Des règles particulières s'appliquent en matière d'imputation des déficits subis à l'occasion d'une activité meublée exercée à titre professionnel¹² (loueur en meublé professionnel [LMP]). Ces déficits sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation. À l'inverse, les loueurs en meublés non professionnels (LMNP) ne peuvent imputer leur déficit que sur leur revenu de même nature, soit sur un revenu BIC non professionnel, jusqu'à la dixième année suivante. Divers avantages fiscaux sont accordés aux bailleurs qui réalisent des investissements dans le neuf ou l'ancien, ou selon les territoires dans lesquels ces investissements sont réalisés.

En cas de démembrement de propriété, et dans la mesure où l'usufruitier perçoit les revenus locatifs, c'est ce dernier qui est imposable lorsque l'immeuble est donné en location. À noter également que les revenus issus de la location meublée, qu'elle soit exercée à titre professionnel ou non professionnel, sont assujétiés à la contribution économique territoriale (CET)¹³.

Détention par une société à prépondérance immobilière

Lorsque la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, les produits de la location d'immeubles (nus ou meublés) et les produits de parts de sociétés transparentes ou de sociétés civiles immobilières sont imposables à l'impôt sur les sociétés, au taux de 28 %, après déduction des frais et charges inhérentes à l'activité de location immobilière et un amortissement de l'immeuble détenu en France (seulement les constructions, le terrain étant non amortissable). Pour appréhender les résultats de la société, le versement d'un dividende devra être réalisé, entraînant une nouvelle imposition au niveau de l'associé.

S'agissant de sociétés de personnes telles que les sociétés civiles, les sociétés en nom collectif ou les SARL à caractère familial ayant opté pour un régime de transparence fiscale, les associés non-résidents de ces sociétés supportent directement l'impôt à raison de leur participation dans les bénéfices, que ces bénéfices soient distribués ou qu'ils soient mis en réserve. Leur quote-part est imposée selon leur régime fiscal propre (impôt sur le revenu pour les personnes physiques et impôt sur les sociétés pour les sociétés).

En cas de démembrement de la propriété des parts de la société de personnes, l'usufruitier est imposé sur les résultats de la société et a droit aux bénéfices distribués de l'exercice¹⁴. En revanche, c'est le nu-propriétaire qui a droit

Par une société française à prépondérance immobilière :

Peu importe le régime fiscal de la société française, du point de vue belge en général seul le critère d'existence ou non de la personnalité juridique est relevant. Il en est en principe de même pour toute société non belge.

En cas de société française à prépondérance immobilière dotée de la personnalité juridique, tout flux remontant de la société française vers son actionnaire personne physique belge sera qualifié en principe de dividende (taux ordinaire d'imposition : 30 %), avec obligation de déclarer ce dividende dans la déclaration annuelle à l'impôt sur les revenus en l'absence de retenue du précompte mobilier libératoire. Exceptions à ce principe : le flux constitutif d'un remboursement de capital au sens belge (conditions à satisfaire) ou d'un remboursement de dette (hors intérêts, également imposables à 30 %). En l'absence de flux vers l'actionnaire, en principe, pas d'imposition. Un régime de transparence fiscale en Belgique (notamment la « taxe Caïman ») peut toutefois exister dans certaines circonstances particulières, sans que cette transparence fiscale belge soit applicable aux SCI françaises. En cas de retenue à la source française sur le dividende distribué par la société française, l'arrêt de la Cour de cassation du 16 juin 2017 (F.15.0102.N) admet la possibilité de revendiquer un crédit d'impôt en Belgique sur la base de la convention fiscale franco-belge, vu son libellé spécifique. Cependant, l'administration fiscale belge, à ce jour, ne s'est pas encore inclinée face à cet arrêt et a porté une autre affaire similaire devant la Cour de cassation. Notons que ce crédit d'impôt ne vise que la retenue à la source française sur dividendes, et ne pourrait pas être étendu à la fiscalité française découlant d'un régime de transparence.

En cas d'interposition d'une société belge entre la personne physique belge et la société française à prépondérance immobilière, dotée de la personnalité juridique, le régime mère-filiale pourrait conduire à une exonération totale d'impôt dû des dividendes remontant vers la société belge, moyennant diverses conditions quantitatives et qualitatives à satisfaire, dont notamment l'assujettissement à l'impôt des sociétés de la société française à prépondérance immobilière.

En cas de société française à prépondérance immobilière non dotée de la personnalité juridique, imposition similaire à celle d'une détention en direct.

Par une société belge :

Présupposant le choix d'une entité soumise à l'impôt belge des sociétés, le résultat généré par la location sera exonéré en Belgique. Si le résultat lié à la location est en perte, la déductibilité de cette perte « française » sur tout autre résultat de la société belge devra être examinée (discussions potentielles, limitation à compter de 2020 aux pertes définitives). Possibilité d'application de taux réduits sur les dividendes provenant de la société belge (VVPRbis et réserve de liquidation), moyennant conditions à satisfaire.

10. Art. 197 A du CGI, BOI-IR-DOMIC-10-20-10, 6 avril 2017, §§ 360 et s.

11. BOI-IR-DOMIC-10-20-10, § 390 et modalités pratiques au § 400.

12. Au regard de l'impôt sur le revenu, la qualité de loueur professionnel est accordée aux personnes qui remplissent de manière cumulative les deux conditions suivantes : (i) les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 euros ; (ii) ces recettes représentent plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal. À noter que, pour les non-résidents, seuls les revenus du foyer fiscal imposables en France sont pris en compte.

13. La CET est composée de deux taxes :

- la cotisation foncière des entreprises (CFE), calculée à partir de la valeur locative du bien à laquelle est appliqué un taux d'imposition défini par les collectivités territoriales dont dépend le bien ;
- la contribution sur la valeur ajoutée (CVAE), égale à 1,5 % de la valeur ajoutée de l'année concernée dès lors que les revenus excèdent 500 000 euros.

14. Art. 582 du Code civil.

aux produits (qui s'opposent aux fruits par leur caractère non périodique), tels que les distributions de réserves¹⁵. Toutefois, en matière fiscale, la Cour de cassation a expressément reconnu au profit de l'usufruitier des droits sociaux un quasi-usufruit sur les réserves distribuées¹⁶. Par suite, conformément à l'article 587 du Code civil, l'usufruitier perçoit les réserves distribuées, mais doit les restituer au nu-propriétaire à la fin de l'usufruit.

À noter que l'exercice d'une activité commerciale telle qu'une location meublée ou une location para-hôtelière par une société civile la rend passible automatiquement de l'impôt sur les sociétés. Seule la société est alors imposable, et le porteur de parts non-résident n'a pas plus d'impôt à payer en France, sauf par voie de retenue à la source sur les dividendes qui sont versés par la société.

Les revenus locatifs sont également assujettis à la CET.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Impôt sur le patrimoine immobilier dû par les personnes physiques, quelle que soit leur nationalité. Pour les non-résidents, seuls les biens situés en France entrent dans le champ de l'IFI.

Sont visés les biens et droits immobiliers proprement dits, les parts ou actions de sociétés pour leur fraction représentative de biens ou droits immobiliers et les actifs immobiliers grevés d'un usufruit, d'habitation ou d'usage. Les crédits-baux immobiliers sont également visés par l'IFI.

Sont exclus les biens immobiliers affectés à une activité opérationnelle et les participations minoritaires (< 10 % des sociétés opérationnelles ou certains organismes de placement collectif, < 5 % dans les sociétés d'investissements immobiliers cotées).

Sous réserve que la valeur du patrimoine immobilier taxable dépasse 1,3 million d'euros, l'assiette imposable à l'IFI correspondra à la différence entre la valeur vénale des immeubles au 1^{er} janvier de chaque année et 800 000 euros, selon un barème progressif allant de 0,50 % à 1,50 %.

Taxe annuelle de 3 % sur les immeubles

La taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles possédés en France, directement ou indirectement, par toute entité juridique française ou étrangère, qu'elle dispose ou non de la personnalité morale (quelle que soit sa forme juridique)¹⁷. De nombreuses exonérations existent pour les sociétés n'étant pas à prépondérance immobilière¹⁸, les sociétés prenant la forme d'un FPI/SPPICAV, les sociétés cotées, les sociétés souscrivant certaines déclarations annuelles en France, sociétés détenues par des organisations internationales ou des États souverains.

Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France

Les personnes qui au 1^{er} janvier sont propriétaires, usufruitiers, preneurs à bail construction ou titulaires d'une occupation temporaire de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement sont redevables d'une taxe annuelle lorsque les locaux sont situés en Île-de-France.

La taxe est calculée sur la surface des locaux et son montant varie selon la nature des locaux et selon leur situation géographique.

Contribution sur les revenus locatifs

Les personnes morales (y compris les non-résidentes) sont assujetties à une contribution sur les revenus locatifs pour les revenus tirés de la location de locaux professionnels ou d'habitation, situés en France, dans des immeubles achetés depuis plus de 15 ans.

15. Cass., 1^{er} civ., 22 juin 2016, n° 15-19.471.

16. Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17.788.

17. À ce sujet, nous nous reportons à l'étude complète rédigée par M^e Amandine Allix-Cieutat et Bénédicte Piozin, figurant page 135 de ce numéro.

18. Entités dont la valeur vénale des actifs immobiliers situés en France représente moins de 50 % de la valeur vénale des actifs français, de toute nature, qu'elles détiennent directement ou indirectement. La limite de 50 % est calculée sans tenir compte de la valeur des immeubles des entités (ou entités interposées) affectés :
– à leur propre activité professionnelle (autre qu'immobilière). Ainsi, lorsque l'immeuble détenu en France par la société étrangère constitue son seul actif français affecté à sa propre activité professionnelle de loueur en meublé, laquelle est à prépondérance immobilière, celle-ci est redevable de la taxe de 3 % (Cass. com., 21 février 2012, n° 11-12456) ;
– ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance (au sens de l'article 39, 12, du Code général des impôts).

<p>Cession</p>	<p>Principes généraux</p> <p>Sauf conventions internationales, sont imposables en France¹⁹ les plus-values issues de cessions à titre onéreux d'immeubles et de parts de sociétés non cotées et dites « à prépondérance immobilière »²⁰. Ces plus-values (occasionnelles) sont soumises à un prélèvement spécifique de 19 %²¹. La taxe additionnelle de 2 % à 6 % trouve également à s'appliquer²².</p> <p>Les modalités d'imposition diffèrent selon que le cédant est assujéti à l'impôt sur le revenu ou passible de l'impôt sur les sociétés.</p> <p>À noter que le prélèvement n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France ou par des personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France, qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés²³.</p> <p>Certaines plus-values réalisées à titre habituel par les personnes morales domiciliées hors de France sont soumises à un prélèvement dont le taux est fixé par renvoi au taux normal de l'impôt sur les sociétés (28 % en 2020). Sont visés en pratique les profits réalisés par les marchands de biens à raison d'achat-revente ou de construction, du négoce des biens par des intermédiaires, de cession de terrain divisé en lots destinés à être construits lorsque le terrain a été acquis à cet effet, de revente par fractions ou par lots d'immeubles faisant l'objet d'une promesse unilatérale de vente. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur les sociétés.</p> <p>Cédant assujéti à l'impôt sur le revenu</p> <p>Sont visées les personnes physiques non-résidentes et les associés personnes physiques non-résidents de société ou de groupement dont les résultats sont imposés au nom des associés (relevant des articles 8 à 8ter du Code général des impôts).</p> <p>La plus-value est déterminée dans les mêmes conditions que pour les personnes domiciliées en France²⁴.</p> <p>À noter que, dans cette hypothèse, le prélèvement est libératoire de l'impôt sur le revenu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Détermination de la plus-value brute imposable : S'agissant d'un immeuble loué en meublé, et quand bien même l'immeuble aurait pu être amorti lors de sa détention dans le cadre d'un régime réel d'imposition, le montant de la plus-value imposable au niveau de la personne physique correspond à la différence entre la valeur de cession de l'immeuble (ou la valeur vénale de cet immeuble, si l'administration peut prouver qu'elle était supérieure) et la valeur d'acquisition de l'immeuble, sans tenir compte des amortissements enregistrés sur l'immeuble. 	<p>Détention en direct : exonération en Belgique, par application de la convention fiscale franco-belge et absence d'incidence d'une plus-value réalisée sur le taux d'imposition des autres revenus imposables (pas de réserve de progressivité).</p> <p>Cession des actions d'une société à prépondérance immobilière : pouvoir d'imposition attribué à la Belgique²⁵, mais exonération en droit interne belge pour les plus-values sur actions détenues dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, hors spéculation et hors activité professionnelle. En cas d'interposition d'une société belge détenant la société française à prépondérance immobilière, l'exonération des plus-values réalisées requiert que plusieurs conditions soient satisfaites, dont notamment l'assujettissement à l'impôt des sociétés de la société française à prépondérance immobilière. L'administration fiscale belge pourrait tenter dans certains cas de requalifier la cession des actions en cession de l'immeuble, mais cette hypothèse nous semble dénuée d'intérêt pour l'administration fiscale belge dans la majorité des cas, car elle ne récupérerait pas de pouvoir d'imposition au travers d'une telle requalification (sauf éventuel mécanisme de recapture).</p>
-----------------------	--	--

19. Art. 164 B, I, e bis et 244bis A du CGI.

20. Au sens de l'article 244bis A du Code général des impôts, sont considérés comme à prépondérance immobilière les sociétés ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont l'actif est constitué principalement, soit pour plus de 50 % de sa valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers ou droits portant sur ces biens, parts, actions ou autres droits de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière, non affectés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Pour apprécier la constitution de l'actif, il convient donc de comparer : (i) la valeur vénale des immeubles situés en France (départements métropolitains et d'outre-mer), à l'exception de ceux affectés par la société ou l'organisme à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Sont également pris en compte les titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière inscrits à l'actif de la société dont les parts, actions ou autres droits sont cédés ; et, (ii) la valeur vénale de la totalité des éléments de l'actif social mondial, y compris les immeubles affectés ou non affectés à l'exploitation.

21. Pour les personnes morales résidentes hors de l'Union européenne et l'Espace économique européen, le taux est celui de l'impôt sur les sociétés français.

22. Art. 1609nonies G du CGI.

23. La location d'immeubles (nue, meublée ou équipée) n'est pas considérée comme l'exploitation d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole.

24. Art. 150 U à 150 VH et 244bis A du CGI.

25. Nous renvoyons le lecteur aux autres contributions du présent numéro de cette revue, qui expliquent le point de vue administratif français contraire et totalement contestable du point de vue légal tant français que belge.

Le prix d'acquisition est majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses limitativement énumérés par l'article 150 VB, II, du Code général des impôts²⁶.

- Détermination de la plus-value nette imposable :
Pour déterminer l'imposition effective de la plus-value, il faut calculer deux plus-values nettes : (i) celle qui sera imposée au titre de l'impôt sur le revenu et à la taxe sur les plus-values immobilières élevées, et (ii) la plus-value nette soumise aux prélèvements sociaux.

Pour obtenir l'une comme l'autre, il convient de déduire un abattement pour durée de détention du montant de la plus-value brute. Plus cette durée est longue, plus le montant de la plus-value imposable, et par conséquent celui de l'impôt, diminue.

Pour l'impôt sur le revenu ou la taxe sur les plus-values immobilières élevées, une exonération est obtenue au terme d'une durée de détention de 22 ans. Pour les prélèvements sociaux, en revanche, cette exonération est obtenue au terme d'une détention de 30 ans.

- Taux applicable :

Outre le prélèvement du 244bis A de 19 %, les plus-values réalisées directement ou indirectement par les non-résidents personnes physiques sont assujetties à une taxe sur les plus-values immobilières élevées de 6 %²⁷, et aux prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement maximum de 42,2 %.

Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2019, s'agissant des personnes physiques qui relèvent d'un régime de Sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (soit les pays de l'Union européenne et l'Islande, la Norvège, le Liechtenstein et la Suisse), ces dernières sont exonérées de CSG et de CRDS si, par ailleurs, elles ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de Sécurité sociale français. Ces personnes restent soumises au prélèvement de solidarité fixé à 7,5 % affecté au budget de l'État, et prévu à l'article 235ter du Code général des impôts.

Dès lors, pour les résidents belges, la cession de l'immeuble détenu en direct ou au travers d'une société relevant des articles 8 à 8ter du Code général des impôts entraînera une imposition à un taux maximum de 32,5 %, sur la plus-value nette imposable.

Cédant passible de l'impôt sur les sociétés

Lorsque le cédant est passible de l'impôt sur les sociétés et qu'il est résident de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen, les plus-values sont déterminées selon les mêmes règles d'assiette que pour les sociétés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés en France²⁸.

La plus-value sera calculée par la différence entre le prix de cession du bien et sa valeur nette comptable, les amortissements réalisés sur le prix d'achat seront donc déduits du prix d'acquisition venant augmenter le montant de la plus-value. Aucun abattement pour durée de détention ne s'applique. Pour les exercices ouverts en 2020, le taux normal de l'impôt sur les sociétés est 28 %, puis 26,5 % en 2021, 25 % en 2022²⁹.

Le prélèvement est imputable sur l'impôt sur les sociétés éventuellement dû par le cédant. L'excédent est restitué sur réclamation aux résidents de l'Union européenne et de l'Espace économique européen.

26. À noter, conformément au 4^e du II de l'article 150 VB du Code général des impôts, les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration réalisées sur un immeuble viennent en majoration du prix d'acquisition soit, (i) sous certaines conditions, pour leur montant réel, soit (ii) forfaitairement, pour un montant de 15 % du prix d'acquisition, à la condition que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition.

27. Si la plus-value nette réalisée est supérieure à 50 000 euros, une taxe supplémentaire est susceptible de s'appliquer conformément à l'article 1609nonies G du Code général des impôts. Elle est de 2 % pour les plus-values comprises entre 50 000 et 100 000 euros et peut s'élever jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 250 000 euros.

28. Lorsque le cédant n'est pas résident d'un État de l'Union européenne ou l'Espace économique européen, la plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition, diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention.

29. Un taux réduit de 15 % s'applique aux sociétés qui répondent à la définition de PME au sens communautaire et pour la part de leurs bénéfices inférieurs à 38 120 euros.

Dispositions de la convention fiscale franco-belge s'agissant de l'imposition de la plus-value sur les titres de société à prépondérance immobilière

Le droit d'imposer donné à la France n'est pas nécessairement exclusif, et le non-résident pourrait se retrouver taxable dans son propre pays. Tout dépendra alors – en présence d'une convention fiscale – de la clause relative à l'élimination des doubles impositions (méthode de l'exonération avec taux effectif ou méthode du crédit d'impôt).

L'article 3 de la convention fiscale conclue entre la France et la Belgique, en date du 10 mars 1964 (ci-après, « la **Convention** »), prévoit que les revenus provenant des biens immobiliers ne sont imposables que dans l'État où ces biens sont situés. Cette règle s'applique non seulement aux revenus proprement dits des biens dont il s'agit, quelles qu'en soient les modalités d'exploitation, mais également à ceux provenant de l'aliénation de ces biens.

Toutefois, la Convention n'envisage pas expressément le cas de sociétés à prépondérance immobilière, notamment puisque cette notion n'existait pas en droit français lors de la signature de la Convention. Aussi, par déduction, les plus-values réalisées par des résidents belges sur la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière devraient, le cas échéant, pouvoir bénéficier de l'article 18 de la Convention, selon lequel seul l'État de résidence du cédant peut imposer ledit revenu.

Néanmoins, nous rappelons que la notion de biens immobiliers s'apprécie d'après les lois de l'État de situation de l'immeuble.

En droit français, la notion de biens immobiliers devrait s'entendre des immeubles (tous les immeubles, bâtis ou non bâtis) et des droits relatifs à des immeubles (il s'agit des droits réels immobiliers : usufruit, nue-propriété, servitudes, droit de surélévation, mitoyenneté, etc.)

En revanche, concernant les titres d'une société à prépondérance immobilière, il existe un débat sur leur qualification en tant que biens immobiliers. En effet, le Conseil d'État (juridiction suprême en matière de droit administratif), dans un arrêt du 30 septembre 1981, a précisé que la cession de droits sociaux n'était pas une cession de « droits mobiliers se rapportant à des immeubles », lors de l'interprétation de la notion de « droits sur un immeuble » contenue dans un article du Code (abrogé depuis). Le raisonnement suivi par le Conseil d'État consiste à considérer que la participation détenue dans une société ne donne aucun droit sur son actif qui reste la seule propriété de la société, et l'existence de la personnalité morale empêche d'ailleurs toute appropriation par l'associé du patrimoine de la société, sauf à encourir le délit d'abus de biens sociaux.

L'administration fiscale française a néanmoins une conception plus large de la notion de biens immobiliers (qui sont eux prévus par la Convention), puisqu'elle considère qu'elle comprend également les titres de sociétés à prépondérance immobilière. C'est également l'interprétation suivie par le Tribunal administratif de Lyon qui a jugé que « des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière constituent des droits portant sur des immeubles au sens de l'article 150 A du Code général des impôts » et doivent être prises en compte pour apprécier la prépondérance immobilière de la société qui les détient, dont les titres sont cédés³⁰. La Cour d'appel de Lyon, dans une décision en date du 26 janvier 2006, a confirmé cette analyse³¹, notamment sur la base des commentaires du commissaire du gouvernement qui indiquait que « l'assimilation de parts de SCI à des biens immobiliers [est] conforme à la doctrine administrative, n'allait pas de soi

30. TA Lyon, 9 octobre 2001, n°s 96-2081 et 96-2077.

31. CAA Lyon, 5° ch., 26 janvier 2006, n° 01-2634.

	<p>et qu'elle méritera d'être confirmée. Cette assimilation lui semble cependant logique dans la mesure où ces SCI ou ces SNC sont elles-mêmes des sociétés à prépondérance immobilière, au sens et pour l'application des dispositions de l'article 150 A bis du Code général des impôts. Il propose donc de confirmer la position adoptée par les premiers juges sur ce point. »</p> <p>En contradiction avec la position administrative, il serait néanmoins envisageable de considérer que les parts de sociétés à prépondérance immobilière, qui ne sont pas définies en droit comme étant des immeubles, ne doivent pas être vues comme des biens immobiliers pour l'application des conventions fiscales, mais comme des « autres biens ». Cette solution a été affirmée par l'assemblée plénière de la Cour de cassation (Cass., ass. plén., 2 octobre 2015, n° 14-14.256)³². En conséquence, dans le cas de la convention franco-belge qui renvoie au droit français pour la définition des biens immobiliers, il existe actuellement une incertitude sur le fait de savoir si les titres d'une société à prépondérance immobilière peuvent être assimilés à des droits immobiliers. Si c'est le cas, l'administration fiscale française semblerait alors fondée à appliquer le droit interne. Dans le cas contraire, la France perdrait son droit d'imposer le gain. Cette dernière position reste néanmoins très controversée³³.</p> <p>Cette lecture de la convention est d'autant plus controversée que l'un des attraits majeurs de la fiscalité belge réside en ce qu'elle exonère les plus-values réalisées dans le cadre de la gestion normale (et non spéculative) d'un patrimoine privé³⁴, ce qui aboutirait à une potentielle double exonération³⁵.</p> <p>En tout état de cause, la convention fiscale franco-belge est en cours de renégociation depuis plusieurs années et, en cas d'accord entre les administrations fiscales de la France et de la Belgique, les dispositions sur l'imposition de la plus-value sur titres de société à prépondérance immobilière pourraient être modifiées.</p>	
<p>Donation et succession</p>	<p>En droit français, les règles de territorialité en matière de transmission par succession et/ou donation sont régies par l'article 750ter du Code général des impôts.</p> <p>Les critères retenus sont celui de la résidence fiscale du défunt et/ou donateur et des bénéficiaires (héritiers et/ou légataires et/ou donataires), ainsi que celui de la situation des biens.</p> <p>Bien qu'il soit soulevé dans des programmes électoraux, voire proposé au vote législatif, la France n'impose pas le critère de la nationalité.</p> <p>Le critère de la résidence fiscale reste ainsi un élément déterminant, avec le lieu de situation de l'actif transmis. L'article 750ter se combine ainsi avec l'article 4 B du Code général des impôts, les deux étant indissociables dans la mise en œuvre de la fiscalité des transmissions internationales.</p> <p>L'article 750ter prévoit ainsi trois critères alternatifs d'imposition en France au titre des droits de mutation à titre gratuit : ces critères se fondent sur le domicile fiscal du défunt/donateur, la situation en France des biens transmis ou le domicile fiscal de l'héritier/légataire/donataire. Il suffit que l'un de ces trois critères soit rempli pour que la transmission soit imposable en France. L'étendue de l'imposition ne sera cependant pas la même selon que la situation est imposable en France selon l'un ou l'autre de ces critères.</p>	<p>Détention en direct : En l'absence d'acte notarié belge, pas d'obligation de droit d'enregistrement, et pas de réintégration dans la succession en cas de décès du donateur dans les 3 ans de la donation (la réintégration visant les biens meubles).</p> <p>Détention par une société : donation mobilière des actions de la société (taux réduits applicables en Belgique en cas d'enregistrement ; régime privilégié de la donation d'entreprise sujet à discussion ; pas d'imputation des droits de donation payés en France).</p>

32. Cette jurisprudence judiciaire est citée par le Rapporteur Public dans ses conclusions rendues sous une décision récente du Conseil d'État concernant précisément la convention franco-belge où était en cause la qualification au regard du droit civil français des produits de rachat d'un contrat d'assurance-vie pour l'application de cette convention fiscale (CE, 10 juillet 2019, n° 425148).

33. BOI-INT-CVB-BEL-10-10, 12 septembre 2012, § 130.

34. À noter que dans le cadre de deux décisions récentes, le tribunal administratif de Montreuil (17 avril 2017, n° 1701414 et 26 juin 2018, n° 1703431) a considéré que la convention franco-belge, qui ne contient pas de clause spécifique aux gains en capital, attribuait le droit d'imposer les plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière à la France, validant ainsi la doctrine administrative citée ci-dessous. Dans le cadre de ces décisions, le tribunal considère que la convention fiscale doit être interprétée par référence au droit fiscal français et comme celui-ci assimile, pour l'application de l'impôt sur les plus-values, les titres de sociétés à prépondérance immobilière aux immeubles, le droit d'imposer est attribué à la France par l'article 3 relatif aux revenus immobiliers. Cette analyse nous semble très contestable.

34. C.I.R. 92, art. 90, 1° et 9°.

35. À noter que la Belgique et la France ont toutes deux ratifié l'instrument multilatéral (IM) qui prévoit dans son préambule que la convention, si elle doit s'efforcer d'éviter les doubles impositions, ne peut aboutir à créer une situation de totale exonération sur un revenu qui serait sinon taxé dans l'un des États (article 6 de la convention multilatérale OCDE). On peut s'interroger quant à la portée de l'IM et dans quelle mesure il pourrait être invoqué pour remettre en cause l'exonération totale sur la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière.

<p>Défunt/Donateur domicilié en France Tous les biens immobiliers sont imposables en France, quelle que soit leur situation. Les droits acquittés à l'étranger à raison des immeubles situés à l'étranger sont imputables sur l'impôt français.</p> <p>Défunt/Donateur domicilié hors de France Si le bénéficiaire est domicilié en France : tous les biens immobiliers, quelle que soit leur situation, sont imposables en France. Si le bénéficiaire est domicilié hors de France : seuls les biens immobiliers situés en France sont imposables en France. Par principe, sont considérées comme françaises les parts ou actions de sociétés étrangères dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France, et ce, à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total de la société (art. 750ter, 2^o, alinéa 4, du Code général des impôts), ainsi que les sociétés détenant des immeubles situés en France, de manière indirecte.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Société à prépondérance immobilière : selon l'administration fiscale, « pour déterminer si une personne morale étrangère est à prépondérance immobilière, il convient de comparer à la valeur totale de l'actif social situé en France, la valeur des immeubles et droits réels immobiliers appartenant à la société et situés dans notre pays (autres que les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale) »³⁶. L'Administration précise par ailleurs que « la société est à prépondérance immobilière, si la valeur des immeubles et droits immobiliers situés en France représente plus de 50 % de la valeur de l'actif social situé en France ». Toutefois, la Convention signée entre la France et la Belgique en date du 20 janvier 1959 en matière de succession ne vise pas spécifiquement les sociétés à prépondérance immobilière en matière de succession, entraînant la taxation de cette succession dans le seul État du défunt³⁷. ● Détention indirecte : la loi de finances pour 1999 a, en sus, créé le concept de détention indirecte, dont il faut bien admettre qu'il est plus performant et plus moderne que la notion de prépondérance immobilière. Dès lors, sont imposables en France les immeubles ou droits immobiliers détenus en France par des non-résidents, par l'intermédiaire de toute personne morale ou organisme dans lequel le défunt ou le donateur détient directement ou indirectement plus de la moitié des actions, parts ou droits. On peut donc distinguer, pour l'investisseur immobilier en France, trois situations possibles : <ol style="list-style-type: none"> i. le bien immobilier est acquis en direct ou par une personne morale française. Dans ce cas, la transmission à titre gratuit sera taxable en France ; ii. le bien immobilier est détenu par une personne morale étrangère. La transmission des parts de cette société sera imposée en France, soit selon le critère de la prépondérance immobilière, soit selon le critère de la détention indirecte ; iii. le bien immobilier est détenu par une chaîne de sociétés. La transmission des parts de la société « finale » sera imposée en France en cas de contrôle de la société propriétaire à plus de 50 %. 	<p>Détention en direct : Par application de la convention fiscale en matière successorale, exonération en Belgique (avec mécanisme similaire à la réserve de progressivité si l'immeuble a été acquis en pleine propriété ; en cas d'achat scindé limité à l'usufruit viager, non applicable vu que l'immeuble ne fait pas partie de la succession).</p> <p>Détention par une société : actif mobilier, imposable en Belgique, État de résidence du défunt actionnaire, s'il est toujours présent dans le patrimoine de la société (<i>versus</i> tontine). Réintégration des donations réalisées au cours des 3 années précédant le décès et n'ayant pas été soumises aux droits de donation en Belgique.</p>
---	--

36. BOI-ENR-10-10-30, 12 septembre 2012, § 140.

37. Seules les conventions signées avec la Belgique, l'Espagne, le royaume du Bahreïn, les Émirats arabes unis et l'Arabie saoudite ne retiennent pas la notion de prépondérance immobilière pour les SCI imposant ainsi les parts de société dans l'État de résidence du défunt. Ces conventions ont notamment un intérêt pour les personnes domiciliées dans des États ne connaissant pas les droits de succession dans leurs législations internes, par exemple.

2) Immobilier affecté à la location résidentielle (immeuble d'habitation, non affecté à l'exercice d'une activité professionnelle par l'occupant)

	Immeuble en France	Aspects belges
Acquisition	<p>Immeubles et droits réels immobiliers [similaire à la situation décrite en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Titres de sociétés à prépondérance immobilière³⁸ [similaire à la situation décrite en section I, A, 1, ci-dessus]</p>	En l'absence d'acte notarié belge, aucun enregistrement n'est obligatoire en Belgique, tant pour l'acquisition de l'immeuble sis en France que pour l'acquisition d'actions d'une société à prépondérance immobilière.
Détention	<p>Détention en direct Une distinction doit être opérée selon le type de biens loués.</p> <p>A. Locations nues Les locations nues de propriétés bâties et non bâties relèvent du régime des revenus fonciers. À ce titre, s'agissant des non-résidents, ces revenus sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux (7,5 %). Les revenus imposables peuvent être déterminés selon un régime réel d'imposition ou un régime dit « micro-foncier ».</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Régime réel d'imposition : le revenu net est égal à la différence entre le montant des recettes encaissées et le total des frais et charges acquittées. ● Micro-foncier : applicable aux contribuables dont le revenu brut foncier annuel est inférieur ou égal à 15 000 euros. Le revenu net est égal à 70 % des recettes encaissées. <p>Les déficits fonciers (résultants des dépenses autres que les intérêts d'emprunt) s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. La fraction supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunt ne sont imposables que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. En cas de démembrement de propriété, et dans la mesure où l'usufruitier perçoit les revenus locatifs, c'est ce dernier qui est imposable lorsque l'immeuble est donné en location. Divers avantages fiscaux sont accordés aux bailleurs qui réalisent des investissements dans le neuf ou l'ancien, ou selon les territoires dans lesquels ces investissements sont réalisés.</p> <p>B. Locations meublées [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus, qui décrit la fiscalité applicable aux locations meublées]</p> <p>Détention par une société Les non-résidents sont imposables en France à raison des revenus tirés de la location d'immeubles situés en France, mais aussi de ceux provenant de parts d'une société de personnes, telle qu'une SCI³⁹. Toutes les conventions fiscales signées par la France donnent à l'État de situation de l'immeuble le droit d'imposer ces revenus immobiliers. Compte tenu de leur transparence fiscale, la SCI a une personnalité juridique et fiscale distincte de celle de ses associées. Elle n'est toutefois pas personnellement soumise à l'impôt : chaque associé non-résident de la SCI sera</p>	<p>En direct : Déclaration des revenus français : valeur locative (voir ci-dessus) exonérée, mais prise en compte pour la détermination du taux d'imposition des autres revenus imposables aux taux progressifs⁴⁰ (immobiliers et professionnels) en Belgique (mécanisme de la réserve de progressivité). Les charges réelles liées à l'immeuble ne sont pas prises en compte (la détermination du revenu net est forfaitaire). La loi belge prévoit la déclaration des loyers (et avantages locatifs) perçus pour un immeuble sis hors Belgique, alors que la valeur locative sert de référentiel pour un immeuble belge. Cette distinction est critiquable et est critiquée au niveau de la conformité de cette base avec le droit européen, si bien qu'il peut selon nous être fait référence à la valeur locative, comme confirmé par la jurisprudence récente.</p> <p>Les intérêts d'emprunt pour l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un immeuble peuvent être déduits et, le cas échéant, donner lieu à réduction d'impôt, moyennant conditions.</p> <p>En cas de location meublée, les revenus issus de la location meublée couvrent pour une partie la location de l'immeuble, pour une autre celle des meubles meublants. La partie mobilière, en ce qu'elle est procurée par la location du bien immobilier, nous semble visée par l'article 3, § 4, de la convention fiscale franco-belge, attribuant le pouvoir d'imposition à la France. Y a-t-il lieu dès lors d'intégrer la quote-part mobilière dans les revenus immobiliers exonérés par convention au sein de la déclaration annuelle à l'impôt des personnes physiques ? Nous ne le pensons pas, car, en droit interne belge, cette quote-part n'est pas qualifiée de revenu immobilier ; elle serait déclarée en Belgique, pour son montant net, en tant que revenu de la location de biens mobiliers (avec mention du régime spécial d'imposition découlant de la convention fiscale), ou en tant que revenu professionnel (exonéré sous réserve de progressivité) si cette location meuble engendre l'exercice d'une activité professionnelle (question de fait, à apprécier compte tenu des modalités et services mis en œuvre pour la location, de l'organisation mise en œuvre et du financement de cette activité, etc.).</p> <p>Par une société française à prépondérance immobilière : Peu importe le régime fiscal de la société française, du point de vue belge en général seul le critère d'existence ou non de la personnalité juridique est relevant. Il en est en principe de même pour toute société non belge. Notons qu'en cas d'interposition d'une société belge entre la personne physique belge et la société française</p>

38. S'agissant des droits d'enregistrement, sont à prépondérance immobilière les personnes morales dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, françaises ou étrangères, dont l'actif brut total est constitué pour plus de la moitié d'immeubles ou de droits immobiliers sis en France, ou de participations dans des personnes morales dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation et elles-mêmes à prépondérance immobilière. Peu importe le nombre de personnes morales à prépondérance immobilière qui s'interposent pour qualifier de personne morale à prépondérance immobilière la personne morale dont les titres sont cédés

39. Art. 164 B, I, a, du CGI.

40. Hors additionnels communaux et abattements fiscaux, ces taux s'élèvent pour l'année 2020 de 25 % (pour la tranche de revenus annuels jusqu'à 13 440 euros) à 50 % (pour la tranche de revenus annuels supérieurs à 41 060 euros).

	<p>personnellement imposable en France, sur la quote-part des bénéfices réalisés par la société et qui lui revient⁴¹. Ces principes de droit interne français ne sont pas modifiés par les conventions fiscales.</p> <p>S'agissant d'une location « nue », les associés non-résidents, personnes physiques, seront imposables en France dans la catégorie des revenus fonciers. Les règles d'assiette propres à cette catégorie de revenus seront strictement identiques à celles applicables aux résidents de France.</p> <p>En revanche, si les associés non-résidents sont pour partie des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés en Belgique, la quote-part de résultat revenant à ces associés sera calculée selon les règles applicables dans le cadre des bénéfices industriels et commerciaux. Nous nous reportons à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus, qui décrit la fiscalité applicable aux locations apparentées à des activités commerciales. S'agissant des locations meublées réalisées par des sociétés de personnes, ou des locations nues ou meublées, réalisées par une société soumise à l'impôt sur les sociétés, nous nous reportons à la description décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus.</p> <p>Impôt sur la fortune immobilière (IFI) [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Taxe annuelle de 3 % sur les immeubles [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Contribution sur les revenus locatifs [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p>	<p>à prépondérance immobilière, dotée de la personnalité juridique, le régime mère-filiale pourrait conduire à une exonération totale d'impôt du flux (dividendes/plus-value) remontant vers la société belge, moyennant diverses conditions quantitatives et qualitatives à satisfaire, dont notamment l'assujettissement à l'impôt des sociétés de la société française à prépondérance immobilière.</p> <p>En cas de société française à prépondérance immobilière dotée de la personnalité juridique, tout flux remontant de la société française vers son actionnaire personne physique belge sera qualifié en principe de dividende (taux ordinaire d'imposition : 30 %), avec obligation de déclarer ce dividende dans la déclaration annuelle à l'impôt sur les revenus en l'absence de retenue du précompte mobilier libératoire. Exceptions à ce principe : le flux constitutif d'un remboursement de capital au sens belge (conditions à satisfaire) ou d'un remboursement de dette (hors intérêts, également imposables à 30 %). En l'absence de flux vers l'actionnaire, en principe pas d'imposition. Un régime de transparence fiscale en Belgique (notamment la « taxe Caïman ») peut toutefois exister dans certaines circonstances particulières, sans que cette transparence fiscale belge soit applicable aux SCI françaises. En cas de retenue à la source française sur le dividende distribué par la société française, l'arrêt de la Cour de cassation du 16 juin 2017 (F.15.0102.N) admet la possibilité de revendiquer un crédit d'impôt en Belgique sur la base de la convention fiscale franco-belge, vu son libellé spécifique. Cependant, l'administration fiscale belge, à ce jour, ne s'est pas encore officiellement inclinée face à cet arrêt. Notons que ce crédit d'impôt ne vise que la retenue à la source française sur dividendes, et ne pourrait pas être étendu à la fiscalité française découlant d'un régime de translucidité.</p> <p>En cas de société française à prépondérance immobilière non dotée de la personnalité juridique, imposition similaire à celle d'une détention en direct.</p> <p>Par une société belge : Présumant le choix d'une entité soumise à l'impôt belge des sociétés, le résultat généré par la location sera exonéré en Belgique, par application de la convention fiscale franco-belge. Si le résultat lié à la location est en perte, la déductibilité de cette perte « française » sur tout autre résultat de la société belge devra être examinée (discussions potentielles, limitation à compter de 2020 aux pertes définitives). Possibilité d'application de taux réduits sur les dividendes provenant de la société belge (VVRBis et réserve de liquidation), moyennant conditions à satisfaire.</p>
Cession	<p>Détention en direct [similaire à la situation décrite sous le titre « Cession » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Détention par une société [similaire à la situation décrite sous le titre « Cession » en section I, A, 1, ci-dessus]</p>	<p>Détention en direct : exonération en Belgique, par application de la convention fiscale franco-belge et absence d'incidence d'une plus-value réalisée sur le taux d'imposition des autres revenus imposables (pas de réserve de progressivité).</p> <p>Cession des actions d'une société à prépondérance immobilière : pouvoir d'imposition attribué à la Belgique⁴², mais exonération en droit interne belge pour les plus-values sur actions détenues par une personne physique dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, hors spéculation et hors activité professionnelle. En cas d'interposition d'une société belge détenant la société française, l'exonération de plus-values réalisées par la société belge requiert que plusieurs conditions soient satisfaites, dont notamment l'assujettissement à l'impôt des sociétés de la société française à prépondérance immobilière.</p>

41. CE, plénière, 11 juillet 2011, n° 317024, Sté Quality Invest.

42. Nous renvoyons le lecteur aux autres contributions du présent numéro de cette revue, qui expliquent le point de vue administratif français contraire et totalement contestable du point de vue légal tant français que belge.

Donation	[similaire à la situation décrite sous le titre « Donation » ou « Succession » en section I, A, 1, ci-dessus]	<p>Détention en direct : En l'absence d'acte notarié belge, pas d'obligation de droit d'enregistrement, et pas de réintégration dans la succession en cas de décès dans les 3 ans de la donation.</p> <p>Détention par une société : donation mobilière (taux réduits applicables en Belgique en cas d'enregistrement ; régime privilégié de la donation d'entreprise sujet à discussion ; pas d'imputation des droits de donation payés en France).</p>
Succession	[similaire à la situation décrite sous le titre « Donation » ou « Succession » en section I, A, 1, ci-dessus]	<p>Détention en direct : exonération en Belgique (avec mécanisme similaire à la réserve de progressivité si l'immeuble a été acquis en pleine propriété ; en cas d'achat scindé limité à l'usufruit viager, non applicable vu que l'immeuble ne fait pas partie de la succession).</p> <p>Détention par une société : actif mobilier, imposable en Belgique, État de résidence du défunt actionnaire, s'il est toujours présent dans le patrimoine de la société (vs. tonne). Réintégration des donations réalisées dans les 3 années précédant le décès et n'ayant pas été soumises aux droits de donation.</p>

B. Immobilier ne générant pas de revenus locatifs

	Immeuble en France	Aspects belges
Acquisition	<p>Immeubles et droits réels immobiliers [similaire à la situation décrite sous le titre « Acquisition » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Titres de sociétés à prépondérance immobilière⁴³ [similaire à la situation décrite sous le titre « Acquisition » en section I, A, 1, ci-dessus]</p>	En l'absence d'acte notarié belge, aucun enregistrement n'est obligatoire en Belgique, tant pour l'acquisition de l'immeuble sis en France, que pour l'acquisition d'actions d'une société à prépondérance immobilière.
Détention	<p>En direct Les contribuables qui occupent les logements dont ils sont propriétaires ne sont pas imposables à raison du revenu en nature correspondant à la jouissance gratuite des logements.</p> <p>Par une société En France, la pratique est très courante pour une SCI (non soumise à l'impôt sur les sociétés) de mettre à la disposition gratuite de ses associés le bien immobilier dont elle est propriétaire. Cette opération est en effet réalisée sans frottement fiscal⁴⁴. En revanche, si la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, la mise à disposition gratuite du bien immobilier à son associé est une situation à proscrire, dans la mesure où cela entraînerait l'imposition (i) au niveau de la société, du loyer qui aurait dû être demandé par cette dernière sur la location du bien immobilier, et (ii) au niveau de l'associé, d'un avantage en nature imposé par voie de retenue à la source pour les non-résidents, sous réserve de la convention fiscale applicable.</p> <p>Impôt sur la fortune immobilière (IFI) [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Taxe annuelle de 3% sur les immeubles [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France [similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section I, A, 1, ci-dessus]</p>	<p>En direct : Déclaration de la valeur locative exonérée, mais prise en compte pour la détermination du taux d'imposition des autres revenus imposables aux taux progressifs⁴⁵ (immobiliers et professionnels) en Belgique (mécanisme de la réserve de progressivité). Les charges réelles liées à l'immeuble ne sont pas prises en compte (la détermination du revenu net est forfaitaire). Les intérêts d'emprunt pour l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un immeuble peuvent être déduits et, le cas échéant, donner lieu à réduction d'impôt, moyennant conditions.</p> <p>Par une société française à prépondérance immobilière : Peu importe le régime fiscal de la société française, du point de vue belge en général seul le critère d'existence ou non de la personnalité juridique est relevant. Il en est en principe de même pour toute société non belge. Pour une société dotée de la personnalité juridique, vu l'absence de revenus locatifs générés, nous présumons l'absence de flux remontant de la société française vers son actionnaire belge. Dès lors absence de tous revenus. Pour une société non dotée de la personnalité juridique, imposition similaire à celle d'une détention en direct.</p> <p>Par une société belge : Présumant le choix d'une entité soumise à l'impôt belge des sociétés, le résultat français sera très vraisemblablement en perte du fait de l'absence de revenus locatifs. La déductibilité de cette perte 'française' sur tout autre ré</p>

43. S'agissant des droits d'enregistrement, sont à prépondérance immobilière les personnes morales dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation, françaises ou étrangères, dont l'actif brut total est constitué pour plus de la moitié d'immeubles ou de droits immobiliers sis en France, ou de participations dans des personnes morales dont les droits sociaux ne sont pas négociés sur un marché réglementé d'instruments financiers ou sur un système multilatéral de négociation et elles-mêmes à prépondérance immobilière. Peu importe le nombre de personnes morales à prépondérance immobilière qui s'interposent pour qualifier de personne morale à prépondérance immobilière la personne morale dont les titres sont cédés.

44. BOI-RFPI-CHAMP-30-20, 14 juin 2017, § 170.

45. Hors additionnels communaux et abattements fiscaux, ces taux s'élèvent pour l'année 2020 de 25 % (pour la tranche de revenus annuels jusqu'à 13 440 euros) à 50 % (pour la tranche de revenus annuels supérieurs à 41 060 euros).

		sultat de la société belge devra être examinée (discussions potentielles, limitation à compter de 2020 aux pertes définitives). Dans le prolongement, nous présumons l'absence de distribution de dividendes.
Cession	<p>Détention en direct [similaire à la situation décrite sous le titre « Cession » en section I, A, 1, ci-dessus]</p> <p>Détention par une société [similaire à la situation décrite sous le titre « Cession » en section I, A, 1, ci-dessus]</p>	<p>Détention en direct : exonération en Belgique, par application de la convention fiscale franco-belge et absence d'incidence d'une plus-value réalisée sur le taux d'imposition des autres revenus imposables (pas de réserve de progressivité).</p> <p>Cession des actions d'une société à prépondérance immobilière : pouvoir d'imposition attribué à la Belgique⁴⁶, mais exonération en droit interne belge pour les plus-values sur actions détenues dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, hors spéculation et hors activité professionnelle. En cas d'interposition d'une société belge détenant la société française à prépondérance immobilière, l'exonération des plus-values réalisées requiert que plusieurs conditions quantitatives et qualitatives soient satisfaites, dont notamment l'assujettissement à l'impôt des sociétés de la société française à prépondérance immobilière.</p>
Donation	[similaire à la situation décrite sous le titre « Donation » ou « Succession » en section I, A, 1, ci-dessus]	<p>Détention en direct : en l'absence d'acte notarié belge, pas d'obligation de droit d'enregistrement, et pas de réintégration dans la succession en cas de décès dans les 3 ans de la donation.</p> <p>Détention par une société : donation mobilière (taux réduits applicables en Belgique en cas d'enregistrement ; régime privilégié de la donation d'entreprise sujet à discussion ; pas d'imputation des droits de donation payés en France).</p>
Succession	[similaire à la situation décrite sous le titre « Donation » ou « Succession » en I, A, 1, ci-dessus]	<p>Détention en direct : exonération en Belgique (avec mécanisme similaire à la réserve de progressivité si l'immeuble a été acquis en pleine propriété ; en cas d'achat scindé limité à l'usufruit viager, non applicable vu que l'immeuble ne fait pas partie de la succession).</p> <p>Détention par une société : actif mobilier, imposable en Belgique, État de résidence du défunt actionnaire, s'il est toujours présent dans le patrimoine de la société (<i>versus</i> tontine). Réintégration des donations réalisées dans les 3 années précédant le décès et n'ayant pas été soumises aux droits de donation.</p>

C. Critères décisionnels pour un immeuble français

Les critères décisionnels pour ce type d'investissement sont (*avec en italique entre parenthèses le dispositif au regard duquel le critère revêt une importance particulière*) :

- Durée de l'investissement (*cession quand détention directe ou au moyen d'une société translucide*) :
 - L'importance du critère de la durée de l'investissement est surtout importante s'agissant de la plus-value pouvant être réalisée en France sur la cession d'un bien immobilier en cas de détention directe ou en cas de détention au moyen d'une société fiscalement translucide (sous réserve des implications pour le résident fiscal belge de ce type de structure). En effet, au terme d'une détention de 30 ans, aucun impôt ne sera dû en France sur la cession de l'immeuble.
- À l'inverse, en cas de détention par une société soumise à l'impôt sur les sociétés, plus le bien sera détenu sur une longue période, plus l'imposition de la plus-value sera importante, puisqu'elle correspondra à l'incrément de valeur de l'immeuble détenu, augmenté des amortissements comptabilisés depuis l'acquisition.
- Existence ou non de flux de remontée vers l'investisseur (*détention*) :
 - La détention en direct d'un immeuble non générateur de revenus (résidence secondaire) est la manière la plus simple de détenir un immeuble en France. Une SCI peut être prévue en cas de mise en place de gouvernance familiale ou de transmission d'une partie de ces actifs en nue-propriété, dans le cadre d'une préparation de succession. En revanche, la détention au

46. Nous renvoyons le lecteur aux autres contributions du présent numéro de cette revue, qui expliquent le point de vue administratif français contraire et totalement contestable du point de vue légal tant français que belge.

moyen d'une structure soumise à l'impôt sur les sociétés en France ou à l'étranger est à proscrire.

- o En cas de revenus locatifs, la structuration directe ou via une société devra être analysée en fonction de l'affectation de l'immeuble (activité commerciale comme location meublée ou para-hôtelière, *versus* activité patrimoniale comme location nue) et de la structure de portage dudit immeuble (SCI, SNC, SARL de famille). Le cas d'une location meublée ou d'une location para-hôtelière d'immeubles de rapport est le plus intéressant fiscalement, afin de pouvoir comptabiliser un amortissement sur le bien, tout en bénéficiant du régime des plus-values des particuliers lors de la revente, voire d'une imposition uniquement dans l'État de résidence du cédant dans le cas d'une activité para-hôtelière (hors application de la convention fiscale). Il faudra toutefois veiller à ne pas structurer l'activité au moyen d'une SCI dans une telle situation.
- En cas de société propriétaire du bien (*détention, cession, donation, succession*) :
 - o La localisation de la société (France, Belgique, autre) est un facteur de faible importance, tant au niveau de la fiscalité des revenus que de la fiscalité litée à la cession ou à la transmission) – Si l'investisseur recherche l'application d'un régime de translucidité fiscale, il sera néanmoins conseillé d'établir une société en France jouissant d'un tel régime ;
 - o Personnalité juridique de la société ou non : la détention de l'immobilier français par une structure dépourvue de personnalité juridique pourra être très contraignant, requérant que tout changement dans l'actionariat d'une telle société sans personnalité juridique soit formalisé par acte notarié et engendrant le paiement des droits d'enregistrement liés au changement de propriétaire de l'immeuble ;
 - o Assujettissement ou non de la société à l'impôt sur les sociétés. Si l'objectif de l'investisseur est de créer une foncière immobilière en réinvestissant tout ou partie de ses revenus dans l'acquisition de nouveaux actifs, l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés pourrait être une option à considérer, mais sera à terme un piège à plus-value. Des stratégies existent toutefois pour éviter ou limiter cet écueil.
- Démembrement de propriété (*acquisition, détention, cession, donation, succession*) : une répartition des droits réels sur l'immeuble (usufruit/nue-propriété) fait partie des possibilités en droit français, à analyser au cas par cas, avec les avantages et inconvénients de chaque hypothèse. Un démembrement au niveau des actions de la société immobilière peut également être envisagé.

II. INVESTISSEUR RÉSIDENT FISCAL FRANÇAIS, POUR DE L'IMMOBILIER BÂTI EN BELGIQUE

A. Immobilier générant des revenus immobiliers

	Immeuble en Belgique	Aspects français
Acquisition	<p>Acquisition de l'immeuble : nécessité d'un acte notarié belge, avec application des droits d'enregistrement dont les taux varient en fonction de la région dans laquelle se situe le bien (avec des spécificités et des différences selon les régions⁴⁷), ou application de la TVA (taux de 21 %) pour les immeubles neufs (acquis au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation ; TVA également applicable au terrain vendu simultanément par le même vendeur).</p> <p>En cas de rénovation d'un immeuble affecté principalement à l'habitation, un taux de TVA réduit à 6 % peut être applicable.</p> <p>Acquisition d'actions d'une société belge dont l'actif principal est un immeuble : en principe, sauf requalification, simple acquisition de valeurs mobilières, sans droits d'enregistrement.</p>	<p>En l'absence d'acte notarié français, aucun enregistrement n'est obligatoire en France, tant pour l'acquisition de l'immeuble sis en Belgique que pour l'acquisition d'actions d'une société à prépondérance immobilière.</p>

47. Pour la présente, nous nous limiterons ci-après à nous référer à la Région de Bruxelles-Capitale pour laquelle le taux des droits d'enregistrement s'élève à 12,5 %, taux réduit à 1 % en cas de sortie d'indivision existant *ab initio*, et des abattements y sont possibles en cas de primo acquisition d'un immeuble affecté en tout ou partie au logement.

<p>Détention</p>	<p>En direct :</p> <p>En dehors d'une activité professionnelle, les revenus immobiliers sont imposables en tenant compte d'un montant qui dépend de la situation de fait, à savoir essentiellement : (a) bien donné en location à une personne physique qui ne l'affecte pas à son activité professionnelle : revenu cadastral (majoré de 40 %), (b) bien donné en location à une société ou bien loué à une personne physique qui l'affecte à l'exercice d'une activité professionnelle : montant total du loyer et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au montant du revenu cadastral majoré de 40 %. De ce revenu est déduit un forfait de 40 % (plafonné en fonction du revenu cadastral) pour frais d'entretien et de réparation. Les charges réelles liées à l'immeuble ne sont pas prises en compte (la détermination du revenu net est forfaitaire). Une déclaration annuelle à l'impôt des non-résidents doit être souscrite pour déclarer les revenus (sauf si le montant total des revenus immobiliers recueillis en Belgique est inférieur à 2500 euros et qu'aucun autre revenu déclarable de source belge n'a été recueilli).</p> <p>Les revenus immobiliers sont globalisés avec les revenus professionnels, et soumis aux barèmes progressifs de l'impôt sur les revenus⁴⁸.</p> <p>Pour mémoire, l'immeuble donne lieu à la perception de divers impôts indépendamment de leur mode de détention (précompte immobilier, taxes locales dépendant de l'affectation de l'immeuble).</p> <p>En cas de location meublée (sans autres prestations notamment de type para-hôtelier), une partie du loyer vise à rémunérer la mise à disposition du mobilier au sein de l'immeuble. La partie mobilière, en ce qu'elle est procurée par la location du bien immobilier, nous semble visée par l'article 3, § 4, de la convention fiscale franco-belge, attribuant le pouvoir d'imposition à la Belgique. En Belgique, cette partie est imposable au titre de revenus mobiliers, avec un abattement forfaitaire possible de 50 % du revenu mobilier brut au titre de frais d'entretien et d'amortissement. En l'absence de ventilation au sein du contrat de bail de la quote-part du loyer de l'immeuble et de celle pour les meubles, le loyer relatif au mobilier est fixé à 40 % du loyer total (le solde de 60 % représentant le loyer de l'immeuble). Le revenu mobilier net est imposable au taux distinct de 30 %.</p> <p>Un contrat de bail d'un immeuble destiné exclusivement à l'habitation doit être enregistré. Cette obligation incombe au bailleur (le locataire peut faire enregistrer le bail, mais n'est pas soumis à l'obligation). L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois à compter de la signature. Les baux d'immeubles qui ne sont pas exclusivement destinés à l'habitation (immeuble mixte, immeuble affecté à une activité commerciale, industrielle, libérale, terrains, parkings, etc.) doivent être également enregistrés. Pour ces baux, l'obligation d'enregistrement incombe tant au bailleur qu'au locataire. Leur enregistrement est payant (0,2 % du montant cumulé des loyers et charges imposées au locataire sur la durée du bail).</p> <p>Par une société belge :</p> <p>Détermination du résultat belge, selon les règles belges (déductions fiscales admissibles sur la base des frais réels, amortissements admissibles, et potentiels autres correctifs fiscaux apportés au résultat comptable). Les provisions pour risques et charges pour réparation et gros entretien ne sont en principe plus déductibles depuis l'exercice d'imposition 2019.</p>	<p>En direct :</p> <p>Par principe, que l'État où est situé l'immeuble ait ou non signé une convention fiscale avec la France, celui-ci pourra imposer les revenus immobiliers tirés de la location de l'immeuble.</p> <p>L'existence d'une convention fiscale en vigueur entre la France et le pays de situation de l'immeuble permettra de limiter la double imposition.</p> <p>Dans le cadre de la convention franco-belge, la France applique la méthode de l'exonération sous réserve du taux effectif⁴⁹. Les revenus perçus par le résident français ne seront alors pas imposés en France, mais seront pris en compte dans le calcul de son taux effectif d'imposition⁵⁰.</p> <p>Pour l'application de cette disposition, le montant des revenus qui ne sont imposables qu'en Belgique doit être déterminé suivant les règles prévues par la législation française⁵¹.</p> <p>Par une société de personnes :</p> <p>Dans le cas d'un investissement à l'étranger via une société française soumise à l'impôt sur le revenu, le revenu imposable est déterminé au niveau de la société. L'impôt est, en revanche, payé par les associés, à raison de leur quote-part respective dans ces bénéfices.</p> <p>Dans l'hypothèse où la société est étrangère et assimilable à une société de personnes, les résidents français sont passibles en France de l'impôt sur le revenu au titre de leur quote-part des revenus de cette structure, sous réserve le cas échéant des conventions fiscales.</p> <p>Dans ces deux cas, la convention fiscale franco-belge donne le droit exclusif d'imposition à la Belgique, mais la France appliquera la méthode de l'exonération sous réserve du taux effectif, comme indiqué ci-dessus.</p> <p>Par une société française soumise à l'impôt sur les sociétés :</p> <p>Dans le cas d'un investissement à l'étranger via une société française soumise à l'impôt sur les sociétés, lorsque les immeubles situés à l'étranger ne sont pas affectés à une activité commerciale habituelle de la personne morale propriétaire et lorsque les conditions de gestion ne sont pas caractéristiques d'une activité détachable de celle du siège, l'Administration considère que les revenus des immeubles situés à l'étranger sont imposables en France. Selon la doctrine administrative, aucun établissement stable n'est caractérisé lorsque les opérations sont organisées, contrôlées et gérées par le siège de l'entreprise en France⁵², ce qui sera en principe le cas pour des investissements privés.</p> <p>Ce type de structure ne présente ainsi, en pratique, guère d'avantages, car les revenus seront dans un premier temps soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 28 %, puis à l'impôt sur le revenu au moyen du prélèvement forfaitaire unique de 30 %, lors de la distribution de dividendes par la société.</p> <p>Par une société étrangère soumise à l'impôt sur les sociétés :</p> <p>Dans le cas d'un investissement via une société étrangère soumise à l'impôt sur les sociétés et non fictive, le principal avantage réside dans la non-imposition « immédiate » des revenus immobiliers perçus par la société, l'imposition étant différée jusqu'à la distribution des dividendes. Ce mode de détention peut être pertinent lorsque le taux de l'impôt sur les sociétés local est bas.</p>
-------------------------	---	---

48. Hors additionnels communaux et abattements fiscaux, ces taux s'élèvent pour l'année 2020 de 25 % (pour la tranche de revenus annuels jusqu'à 13 440 euros) à 50 % (pour la tranche de revenus annuels supérieurs à 41 060 euros).

49. Art. 19 B, § 3, de la Convention.

50. BOI-INT-CVB-BEL-10-50, n° 20, 12 septembre 2012.

51. Réponse Flandre : Sénat, 25 février 1999, p. 608, n° 11490.

52. BOI-IS-CHAMP-60-10-20, 12 septembre 2012, § 270.

	<p>Les règles en matière de précompte immobilier, impôts locaux et obligation d'enregistrement sont similaires à celle de la détention en direct.</p> <p>Par une société étrangère : Le revenu généré par l'immeuble est imposable en Belgique par application de la convention fiscale franco-belge. Détermination du résultat belge selon les règles belges, en fonction des déductions et amortissements admissibles.</p> <p>Les règles en matière de précompte immobilier, impôts locaux et obligation d'enregistrement sont similaires à celle de la détention en direct.</p> <p>Remarque générale en matière de TVA : l'activité de location immobilière (résidentielle et commerciale) est en général une activité exonérée (avec pour corollaire la non-déduction de la TVA en amont). Depuis le 1^{er} janvier 2019, un régime d'option TVA est possible pour la location d'immeubles utilisés exclusivement pour une activité économique assujettie à la TVA, moyennant conditions. La location d'entrepôts est généralement assujettie à TVA (régime facultatif ou obligatoire selon les situations). La location de courte durée (max. 6 mois) est devenue obligatoirement assujettie à TVA (sauf les logements, les locations hors activité économique, sans but de lucre ou socioculturelles).</p>	
Cession	<p>Détention en direct : en dehors d'une activité professionnelle, et en dehors de la spéculation, exonération des plus-values réalisées au moins 5 ans après l'acquisition de l'immeuble bâti. En cas de cession intervenant dans les 2 ans de l'acquisition soumise aux droits d'enregistrement, possibilité de récupérer 36 % des droits d'enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale, moyennant conditions).</p> <p>Cession des actions d'une société immobilière : pouvoir d'imposition attribué à la France, État de résidence de l'actionnaire (sauf requalification de l'opération en cession de l'immeuble par application de la mesure générale anti-abus).</p> <p>Cession de l'immeuble par la société immobilière : la plus-value réalisée résultant de la différence entre le prix de cession et la valeur fiscale résiduelle de l'immeuble (c'est-à-dire tenant compte des amortissements et réductions de valeur qui ont été précédemment admis au niveau fiscal) fait partie du résultat imposable selon les règles fiscales ordinaires. Possibilité d'imposition étalée, moyennant remploi.</p>	<p>Détention en direct : le droit d'imposer est accordé à la Belgique. La France tient ensuite compte de la plus-value éventuellement dérogée pour le calcul du taux effectif.</p> <p>Cession des actions d'une société immobilière : dans la mesure où rien n'est actuellement prévu par la convention, les cessions des titres de la structure intermédiaire suivent le régime des plus-values mobilières, l'imposition étant attribuée en principe à l'État du cédant, c'est-à-dire la France dans notre hypothèse.</p> <p>Dans une telle hypothèse, le prélèvement forfaitaire unique de 30 % trouvera à s'appliquer dans la plupart des situations sur la plus-value réalisée, à moins que l'option pour une imposition au barème progressif avec application d'un abattement renforcé puisse trouver à s'appliquer.</p>
Donation	<p>Détention en direct : soumise à droits d'enregistrement obligatoires, selon un barème progressif, fixée au niveau de chaque région, qui dépend du degré de filiation et de la valeur du bien donné et de donations immobilières enregistrées (ou obligatoirement enregistrables) intervenues au cours des 3 dernières années (pour la Région de Bruxelles-Capitale).</p> <p>Détention par une société : donation mobilière (taux réduits applicables en Belgique en cas d'enregistrement, non obligatoire ; régime privilégié de la donation d'entreprise sujet à analyse et discussion).</p>	<p>Dans le cadre d'une succession ou d'une donation, lorsque le défunt ou le donataire était domicilié en France, les droits de mutation s'appliquent à tous les biens situés en France et à l'étranger⁵³.</p> <p>Si l'impôt étranger correspondant a été acquitté avant le paiement des droits dus en France, le montant reconnu imputable de cet impôt est directement déduit du montant de l'impôt français à percevoir à raison de la succession ou de la donation concernée. Cependant, l'impôt étranger n'est imputable sur l'impôt français que dans la limite dudit impôt afférent aux biens meubles et immeubles situés à l'étranger⁵⁴.</p> <p>D'après l'article 4, alinéa 1, de la Convention du 20 janvier 1959 signée entre la France et la Belgique en matière de droits de succession et d'enregistrement, les immeubles sont imposables dans l'État où ils sont situés, les droits immobiliers dans l'État où sont situés les immeubles auxquels ces droits s'appliquent.</p> <p>Dès lors, s'agissant des successions uniquement, lorsque le défunt n'est pas, au moment de son décès, domicilié sur son territoire, la Belgique ne perçoit l'impôt que sur les biens immeubles situés dans le Royaume.</p>
Succession	<p>Détention en direct : soumise à droits de succession en Belgique. Exception : en cas d'acquisition scindée <i>ab initio</i>, avec droit viager détenu par le <i>de cujus</i>.</p> <p>Détention par une société : actif mobilier, imposable en France, État de résidence du défunt actionnaire (convention fiscale franco-belge en matière de succession).</p>	

53. Art. 750ter du CGI.

54. Art. 784 A du CGI.

B. Immobilier ne générant pas de revenus immobiliers

	Immeuble en Belgique	Aspects français
Acquisition	<p>Acquisition de l'immeuble : nécessité d'un acte notarié belge, avec application des droits d'enregistrement dont les taux varient en fonction de la région dans laquelle se situe le bien (avec des spécificités et des différences selon les régions). Pour la présente, nous nous limiterons ci-après à nous référer à la Région de Bruxelles-Capitale pour laquelle le taux des droits d'enregistrement s'élève à 12,5 %, taux réduit à 1 % en cas de sortie d'indivision existant <i>ab initio</i>, et des abattements y sont possibles en cas de primo acquisition d'un immeuble affecté en tout ou partie au logement.</p> <p>Acquisition d'actions d'une société belge dont l'actif principal est un immeuble : en principe, sauf requalification, simple acquisition de valeurs mobilières, sans droits d'enregistrement.</p>	<p>En l'absence d'acte notarié français, aucun enregistrement n'est obligatoire en France, tant pour l'acquisition de l'immeuble sis en Belgique que pour l'acquisition d'actions d'une société à prépondérance immobilière.</p>
Détention	<p>En direct :</p> <p>Même en l'absence de revenus effectifs générés par l'immeuble, le montant du revenu cadastral majoré de 40 % sera pris en compte au titre de revenus immobiliers. Une déclaration annuelle à l'impôt des non-résidents doit être souscrite pour déclarer les revenus (sauf si le montant total des revenus immobiliers recueillis en Belgique est inférieur à 2500 euros et qu'aucun autre revenu déclarable de source belge n'a été recueilli).</p> <p>Les revenus immobiliers attribués à l'immeuble au niveau fiscal (alors même que l'immeuble ne génère pas de revenu) sont globalisés avec les revenus professionnels, et soumis aux barèmes progressifs de l'impôt sur les revenus⁵⁵.</p> <p>Pour mémoire, l'immeuble donne lieu à la perception de divers impôts indépendamment de leur mode de détention (précompte immobilier, taxes locales notamment pour immeuble vide ou pour seconde résidence).</p> <p>Par une société belge :</p> <p>Détermination du résultat belge, selon les règles belges (déductions fiscales admissibles sur la base des frais réels, amortissements admissibles, et potentiels autres correctifs fiscaux apportés au résultat comptable). Les provisions pour risques et charges pour réparation et gros entretien ne sont en principe plus déductibles depuis l'exercice d'imposition 2019. En cas de mise à disposition gratuite de l'immeuble par la société, une telle mise à disposition peut constituer un avantage en nature octroyé par la société à l'occupant (dirigeant ou salarié de la société) ou l'octroi d'un avantage anormal ou bénévole (à toute personne liée à la société), qui donnera lieu à valorisation fiscale et imposition.</p> <p>Par une société étrangère :</p> <p>En l'absence de revenu immobilier belge, s'il n'y a pas d'activité belge, il peut ne pas y avoir de taxation (seuls le précompte immobilier et les impôts locaux pouvant être exigés).</p>	<p>Similaire à la situation décrite sous le titre « Détention » en section II, A, 1, ci-dessus.</p>

55. Hors additionnels communaux et abattements fiscaux, ces taux s'élèvent pour l'année 2020 de 25 % (pour la tranche de revenus annuels jusqu'à 13 440 euros) à 50 % (pour la tranche de revenus annuels supérieurs à 41 060 euros).

Cession	<p>Détention en direct : en dehors d'une activité professionnelle, et en dehors de la spéculation, exonération des plus-values réalisées au moins 5 ans après l'acquisition de l'immeuble bâti. En cas de cession intervenant dans les 2 ans de l'acquisition soumise à droits d'enregistrement, possibilité de récupérer 36 % des droits d'enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale, moyennant conditions).</p> <p>Cession des actions d'une société immobilière : pouvoir d'imposition attribué à la France, État de résidence de l'actionnaire (sauf requalification de l'opération en cession de l'immeuble par application de la mesure générale anti-abus).</p> <p>Cession de l'immeuble par la société immobilière : la plus-value réalisée résultant de la différence entre le prix de cession et la valeur fiscale résiduelle de l'immeuble (c'est-à-dire tenant compte des amortissements et réductions de valeur qui ont été précédemment admis au niveau fiscal) fait partie du résultat imposable selon les règles fiscales ordinaires. Possibilité d'imposition étalée, moyennant emploi.</p>	Similaire à la situation décrite sous le titre « Cession » en section II, A, 1, ci-dessus.
Donation	<p>Détention en direct : soumise à droits d'enregistrement obligatoires, selon un barème progressif, fixé au niveau de chaque région, qui dépend du degré de filiation et de la valeur du bien donné et de donations immobilières enregistrées (ou obligatoirement enregistrables) intervenues au cours des 3 dernières années (pour la Région de Bruxelles-Capitale).</p> <p>Détention par une société : donation mobilière (taux réduits applicables en Belgique en cas d'enregistrement, non obligatoire ; régime privilégié de la donation d'entreprise sujet à analyse et discussion).</p>	Similaire à la situation décrite sous le titre « Donation » en section II, A, 1, ci-dessus.
Succession	<p>Détention en direct : soumise à droits de succession en Belgique. Exception : en cas d'acquisition scindée <i>ab initio</i>, avec droit viager détenu par le <i>de cujus</i>.</p> <p>Détention par une société : actif mobilier, imposable en France, État de résidence du défunt actionnaire (convention fiscale franco-belge en matière de succession).</p>	Similaire à la situation décrite sous le titre « Succession » en section II, A, 1, ci-dessus.

C. Critères décisionnels pour un immeuble en Belgique

Les critères décisionnels pour ce type d'investissement sont (*avec en italique entre parenthèses le dispositif au regard duquel le critère revêt une importance particulière*) :

- durée de l'investissement (*acquisition, cession*) : l'importance du critère de la durée de l'investissement est surtout relevante au niveau des coûts d'acquisition d'un immeuble en direct. L'acquisition d'une société détenant majoritairement des actifs immobiliers n'est pas sujette à droits d'enregistrement (sauf requalification), contrairement au coût élevé des droits d'enregistrement pour une acquisition en direct. Si une récupération partielle des droits d'enregistrement est possible en cas de revente rapide de l'immeuble, elle n'est que partielle. Quant aux plus-values réalisées lors de la cession, leur traitement dépendra du cédant (personne physique ou société) et de l'objet de la cession (immeuble ou actions). Ce critère de la durée de l'investissement sera combiné aux autres critères habituels, à savoir la nature du projet immobilier, l'affectation des immeubles (par exemple, entrepôts, bureaux, logement), leur valeur et leur état (neuf/ancien/besoin de rénovations lourdes), pour déterminer au cas par cas la meilleure modalité

d'acquisition et de cession (l'une étant conceptuellement indépendante de l'autre).

- existence ou non de flux de remontée vers l'investisseur (*détention*) : la détention en direct d'un immeuble non générateur de revenus (résidence secondaire) est la manière la plus habituelle de détenir un tel élément patrimonial. En cas de revenus locatifs, la structuration directe ou via une société devra être analysée en fonction de l'affectation de l'immeuble (résidentiel ou non) et du locataire (personne physique ou société), et en fonction de l'importance des charges d'entretien pour l'immeuble combinées, le cas échéant, à des prestations facturées par des tiers permettant de générer les revenus liés à l'immeuble et à des charges de financement. Les règles de déduction des charges varient fondamentalement en fonction des situations et structures.
- en cas de société propriétaire du bien (*détention, cession, donation, succession*) :
 - o la localisation de la société (France, Belgique, autre) est un facteur important, tant au niveau de la fiscalité des revenus que de la fiscalité liée à la cession ou à la transmission ;
 - o personnalité juridique de la société ou non : la détention de l'immobilier belge par une structure dé-

pourvue de personnalité juridique pourra être très contraignante, requérant que tout changement dans l'actionnariat d'une telle société sans personnalité juridique soit formalisé par acte notarié et engendrant le paiement des droits d'enregistrement liés au changement de propriétaire de l'immeuble (le cas échéant avec application des taux réduits en cas de changement entre indivisaires *ab initio*) ;

- o assujettissement ou non de la société à l'impôt sur les sociétés. L'utilisation d'une SCI française pour de l'immobilier belge est par exemple une hypothèse qui sera presque systématiquement exclue ;
- o actionnariat : interposition ou non d'une autre société, élément important notamment du fait de l'absence de crédit d'impôt en Belgique pour toute retenue à la source étrangère, sauf à revendiquer le crédit d'impôt autonome existant dans la convention fiscale franco-belge (contesté par l'administration fiscale belge).
- démembrement de propriété (*acquisition, détention, cession, donation, succession*) : une répartition des droits réels sur l'immeuble (usufruit/nue-propriété, emphytéose/tréfonds, superficie) fait partie des possibilités en droit belge, à analyser au cas par cas, avec les avantages et inconvénients de chaque hypothèse. Un démembrement au niveau des actions de la société immobilière peut également être envisagé.

CONCLUSION

Il n'existe malheureusement pas de réponse standardisée prête à l'emploi s'agissant de la manière la plus ef-

ficace de détenir de l'immobilier entre la Belgique et la France.

Chaque projet est évidemment différent, tant au niveau des objectifs individuels de l'investisseur que des qualités intrinsèques du bien immobilier dont l'acquisition est envisagée. Comme dans de nombreux domaines, la fiscalité est un des critères à prendre en considération pour jauger de l'efficacité de l'investissement, mais ne peut bien évidemment pas fonder, à elle seule, un projet durable d'investissement.

L'identification de critères décisionnels, notamment fiscaux, sous forme synthétique est donc un défi, que nous avons tenté de relever ici, de la manière la plus intelligible possible. Les critères décisionnels à retenir sont au moins de deux ordres : les critères domestiques, inhérents à la fiscalité immobilière et au droit propre de chacun des pays, et les critères transnationaux, découlant de la lecture faite par chacun des États, de la structuration de l'investissement dans l'autre État.

Le sujet est passionnant, et certaines discordances sujettes à des débats passionnés, en France comme en Belgique.

En Belgique, nous pensons évidemment aux débats relatifs à la fiscalité autour des SCI françaises, et de leur qualification en droit fiscal belge. En France, le traitement des plus-values réalisées lors de la vente d'actions de sociétés françaises à prépondérance immobilière par des résidents belges est au centre d'un feuilleton jurisprudentiel qui n'a pas fini de faire couler beaucoup d'encre⁵⁶.

56. La jurisprudence la plus récente rendue par la Tribunal administratif de Montreuil en date du 7 juin 2019 (Trib. adm. Montreuil, 7 juin 2019, n° 1705505) semble plus favorable à l'égard des non-résidents belges, que ne l'étaient les deux décisions rendues par cette même juridiction en 2017 et 2018 – Voir en note de bas de page n° 32. En réalité, le raisonnement contestable suivi par les juges reste le même dans ce dernier arrêt que dans les précédents. Au cas d'espèce, en se fondant sur l'appréciation de la situation en droit fiscal français (ce qui est contestable), et dans la mesure où ce dernier traite les plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière soumises à l'impôt sur les sociétés comme des plus-values mobilières, les juges en concluent que la convention fiscale franco-belge attribue le droit d'imposer ces titres exclusivement à la Belgique, en application de la clause balaie de la convention, prévue à l'article 18. Par ailleurs, depuis ce 1^{er} janvier 2020, la convention franco-belge doit être lue à l'aune de l'instrument multilatéral, de sorte qu'il est également permis de se demander si les décisions rendues par les juridictions françaises ne seront pas amenées à évoluer dans un proche avenir.