



DEKEYSER & ASSOCIÉS

Fiscalité immobilière pour le personnel des Institutions UE

Me Manoël Dekeyser – Me Grégory Homans

FFPE – 23 octobre 2018

Introduction

□ Introduction à l'approche fiscale

- Taxation d'un patrimoine immobilier dans un contexte transfrontalier
- Double imposition et remèdes
- Traités fiscaux conclus par la Belgique
- Privilèges du personnel de l'UE

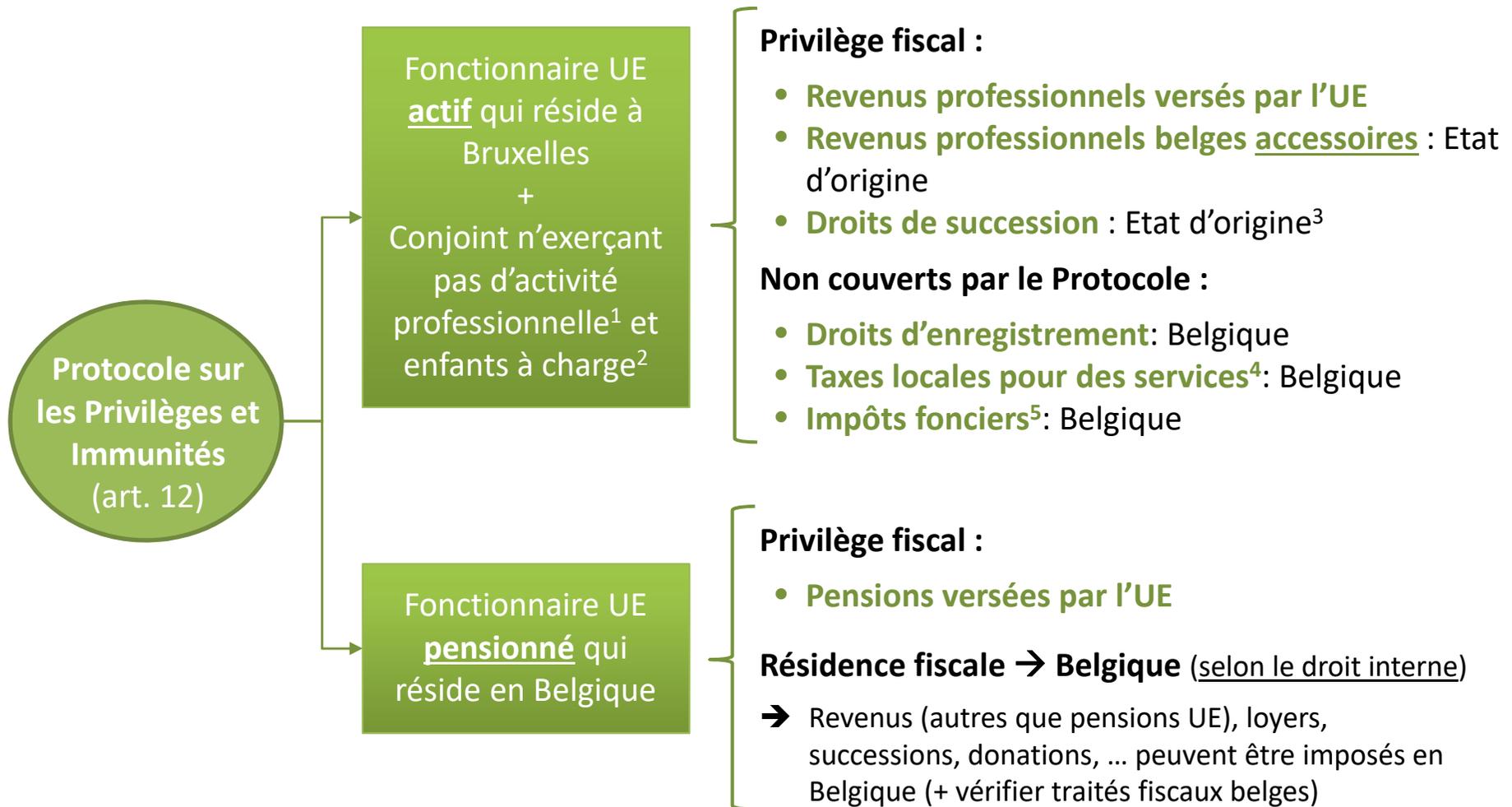
□ Fiscalité belge

- Quand s'applique-t-elle?
- Quelle taxation des immeubles belges et étrangers?
 - Lors de l'acquisition (achat en nom propre; achat d'un immeuble en Belgique ou à l'étranger)
 - Lors de la mise en location (Un impôt est-il dû? Dans quel(s) pays? Quid du privilège?)
 - Lors de la vente (en cas de vente de l'immeuble; un impôt sur la plus-value est-il dû?)
 - Succession (est-il possible d'éviter à ses héritiers de devoir payer un impôt successoral sur la valeur de l'immeuble? Achats en indivision, achats démembrés, donations, fondations...)

□ Fiscalité immobilière d'autres Etats-membres

- France, Espagne, Pologne, Italie, Allemagne, ...

Privilèges fiscaux des fonctionnaires UE - Protocole n°7 -





Fiscalité immobilière belge

- Principes -

Droit belge

- Fiscalité immobilière -



Droit belge

- Acquisition d'un immeuble belge -



□ Droits d'enregistrement

- ✓ **Droit de vente** de 10% ou 12,5% (selon la Région où l'immeuble est situé)
 - Base imposable = valeur conventionnelle ou valeur vénale
 - Abattements possibles
 - Taux réduits possibles
- ✓ **Droit de partage** de 1% ou 2,5% selon la Région si sortie d'indivision

□ Taxe sur la valeur ajoutée

- Taux: 21% (au lieu des droits d'enregistrement)
- Cas spécifique: vente d'une habitation neuve
- Régime optionnel: choix du vendeur

Droit belge

- Précompte immobilier -



❑ Revenu cadastral

- Valeur locative théorique attribuée à chaque parcelle
- Sert à déterminer le montant fictif du revenu de l'immeuble à déclarer

❑ Précompte immobilier

= Impôt foncier annuel dû aux Régions, Provinces et communes

- Montant du revenu cadastral indexé x coefficient

R.C. indexé x 1,25 (Wall./Bxl) ou 2,5% (Fl.)
+ centimes provinciaux et communaux

- Réductions / exonérations possibles dans certains cas



Droit belge

- Occupation/location de l'immeuble belge -

Je suis résident fiscal belge et je suis propriétaire d'un appartement à Bruxelles

- ❑ **Si occupé comme domicile du propriétaire d'imposition sur base du R.C.**
 - ✓ Exonération de l'habitation principale du contribuable
 - ✓ Dispense de déclaration du R.C.
 - ✓ Précompte immobilier: dû
- ❑ **Si utilisé comme résidence secondaire (non mise en location)**
 - ✓ Base imposable = revenu cadastral indexé¹ majoré de 40%
 - ✓ Déclaration du R.C. non indexé
 - ✓ Précompte immobilier: dû
- ❑ **Si loué à une personne physique à des fins résidentielles**
 - ✓ Base imposable = revenu cadastral indexé¹ majoré de 40%
 - ✓ Déclaration du R.C. non indexé
 - ✓ Précompte immobilier: dû

¹ Coefficient d'indexation 2018 = 1,7863



Droit belge

- Occupation/location de l'immeuble belge -

Je suis résident fiscal belge et je suis propriétaire d'un appartement à Bruxelles

- ❑ **Si loué à une société ou à une personne physique qui l'affecte à des fins professionnelles**
 - ✓ Base imposable = loyers et avantages locatifs réels (forfait de 40% de frais)
 - Montant égal au minimum au R.C. indexé X 1,4
 - ✓ Déclaration du loyer et des avantages locatifs bruts
 - ✓ Précompte immobilier: dû
- ❑ **Si loué à une société ou à une personne physique qui l'affecte partiellement à des fins professionnelles et privées (usage mixte)**
 - ✓ Ventilation des revenus à déclarer
 - ✓ Précompte immobilier: dû

Droit belge

- Obligations fiscales des non-résidents -



Je suis non résident belge et je suis propriétaire d'un appartement à Bruxelles

- Précompte immobilier?
- Simple détention?
- Revenus produits? (enregistrement du bail)
- Plus-values réalisées?

Droit belge

- Vente de l'immeuble belge -



□ Traitement fiscal de la plus-value

- ✓ **Vente dans un certain délai**
 - Plus-value sur immeuble bâti < 5 ans
- ✓ **Exonération** si **gestion normale** du patrimoine privé
- ✓ **Taxation** si **gestion « anormale »** de patrimoine privé ou **spéculation**
 - Taux distinct de 33%
 - Critère de la jurisprudence / exemples
- ✓ **Taxation** si « **cadre professionnel** »
 - Taux progressif de l'IPP belge + cotisations sociales

Droit belge

- Revenus immobiliers étrangers -



Je suis résident fiscal belge et je suis propriétaire d'un bien à l'étranger

- **Traitement fiscal des loyers, plus-values, ... générés par des immeubles situés à l'étranger**
 - ➔ Vérifier la convention préventive de double imposition (« CPDI »)
 - ➔ En général: taxation dans le pays de situation de l'immeuble
 - ➔ Si fonctionnaire UE :
 - ✓ Exonération sous réserve de progressivité en Belgique (souvent sans effet)
 - ✓ Obligation déclarative en Belgique

!! Logique identique pour les revenus immobiliers belges dans le pays de résidence du propriétaire s'il est situé à l'étranger !!

(exemples de CPDI: Allemagne, Espagne, Pologne, France ➔ exonération sous réserve de progressivité; Italie ➔ crédit d'impôt)

Droit belge

- Donations immobilières -



□ Donation d'un immeuble belge par un résident belge

→ Bénéficiaire = résident belge

- Bruxelles
- Wallonie
- Flandre

Enfants/conjoint
3% à 27%

Autres personnes
10% à 40%

→ Taux préférentiel dans certains cas

→ Si bénéficiaire = résident étranger → impôt étranger éventuel (France, Espagne, etc.)

□ Donation d'un immeuble belge par un non résident belge?

□ Optimisation du coût fiscal de la donation immobilière?

→ Economie de droits de succession

→ Exemples: étalement des donations; « donation rapide » en Flandre; achat en société; achat en indivision; passage en communauté; etc.

□ Modalités de la donation? (« donner sans se dépouiller »)

Droit belge

- Exemple de donation étalée-



- ❑ **Cas:** Monsieur (Bruxelles) a 2 enfants et 1 immeuble de 750.000 €
 - A son décès: impôt total: 111.500€ environ
 - Si donation en 1 fois: impôt total : 72.000 € (économie: 39.500€)
 - Si donation en 2 fois: impôt total : 31.500 € (économie: 80.000€) (soit, 3 ans et 1 jour)

❑ **Ecueils:**

- Risque de décès du donateur entre les donations
- Prise de valeur de l'immeuble
- Multiplication des actes authentiques (coût)
- Modification législative
- Etc.

❑ **Donation de la nue-propiété d'un immeuble:** base imposable?

❑ **Risque de simulation? Abus fiscal?**

Droit belge

- Succession (1/2) -



❑ Droits de succession au décès d'un résident belge

➤ Assiette:

- patrimoine mondial du défunt
- biens mobiliers donnés antérieurement non enregistrés (3 ans sauf exceptions)
- fictions fiscales
- Etc.

➤ Taux

➤ Redevables: bénéficiaires

❑ Droits de mutation par décès d'un non-résident belge

➤ Assiette: immeuble belge? société immobilière belge?

➤ Base imposable: valeur vénale – dettes liées à l'immeuble (conditions)

➤ Taux

➤ Redevables

❑ Décès du conjoint inactif d'un fonctionnaire UE encore actif?

Droit belge

- Succession (2/2) -



■ Bruxelles

Enfants/conjoint	3% à 30%
Frères/sœurs	20% à 65%
Oncles/neveux	35% à 70%
Tiers	40% à 80%

■ Wallonie

Enfants/conjoint	3% à 30%
Frères/sœurs	20% à 65%
Oncles/neveux	25% à 70%
Tiers	30% à 80%

■ Flandre

Enfants/conjoint	3% à 27%
Autres	25% à 55%

Exonération du logement familial pour le conjoint / cohabitant survivant

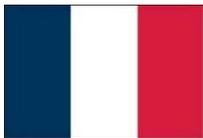
Spécificités: distinction patrimoine mobilier et immobilier + exonération partielle du C.S. sur les avoirs financiers

Fiscalité étrangère

- Quelques exemples -



Exemples de fiscalité immobilière dans d'autres Etats-membres



- Utilisation
 - Non loué
 - Loué
- Vente
 - Immeuble
 - Société immobilière
- Droits de mutation immobilière
- Impôt sur la fortune

Questions & Réponses

Merci pour votre attention



Me Grégory Homans



DEKEYSER & ASSOCIÉS

FFPE – 23 octobre 2018



Me Manoël Dekeyser